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

SOCIEDADES MERCANTILES

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Ejercicio 2017

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 3A, 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 16 de mayo de 2018, a las 13:30 horas, en Zaragoza, en el Edificio Pignatelli, Cúpula Pirineos, puerta 28, planta 3ª. Su celebración había sido previamente convocada mediante correo electrónico de fecha 11 de mayo de 2018. Se contó con la presencia de los siguientes miembros del Consejo de Administración:

Presidenta:

- Dña. Marta Gastón Menal

Consejero Delegado:

- D. Marcos Puyalto Lucindo

Vocales:

- D. Fernando Gimeno Marín, válidamente representado en Dña. Marta Gastón Menal
- D. Joaquín Olona Blasco, válidamente representado en Dña. Marta Gastón Menal
- D. José Luis Soro Domingo, válidamente representado en Dña. Marta Gastón Menal
- D. Gonzalo González Barbod

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

ACUERDO

"1.2.1.E.- Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2017 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 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, adopta por mayoría, con el voto en contra del Consejero Sr. González, las siguientes decisiones:

- Aprobar las cuentas anuales de la empresa pública SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U. correspondientes al ejercicio 2017, integradas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios de Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, la Memoria de la Sociedad y el Informe de Gestión.

La documentación contable referente a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2017 ha sido objeto de informe por las firmas de auditoría Villalba, Envid y Cia, Auditores S.L.P. y CGM Auditores, S.L. en coauditoría y las cuentas anuales aprobadas coinciden con las auditadas

- A la vista del resultado de 3.601.233,57 € de pérdidas obtenido por la Sociedad durante el ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2017 se acuerda que dicho resultado se aplique a resultados negativos de ejercicios anteriores.

- Aprobar la gestión social llevada a cabo durante el ejercicio 2017 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 16 de mayo de 2018, con el Visto Bueno de la Presidenta del Consejo de Administración.

VºBº La Presidenta	El Secretario (no Consejero)
Marta Gastón Menal	Vitelio Manuel Tena Piazuelo

AUDITORES

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

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L., SOCIEDAD UNIPERSONAL

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

JUNTO CON EL

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)

Firmado digitalmente por 18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)
Fecha: 2018.05.22 10:35:16 +02'00'

CGM AUDITORES

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., Sociedad Unipersonal (la sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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.

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 a 31 de diciembre de 2017, 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 (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la Nota 2 de las cuentas anuales que indica que la sociedad tiene, al 31 de diciembre de 2017, resultados negativos de ejercicios anteriores, por importe de 14.583 miles de euros y que, a esa fecha, el pasivo corriente a corto plazo de la sociedad excedía a sus activos corrientes, sin considerar existencias, en 49.552 miles de euros, si bien en el cálculo del fondo de maniobra negativo se ha considerado un préstamo concedido por el socio único de la sociedad, por importe de 46.020 miles de euros, que se encuentra vencido al cierre del ejercicio y sobre el que se ha iniciado la tramitación administrativa para su incorporación al patrimonio de la sociedad. Adicionalmente, existen también cuentas de crédito, no dispuestas al cierre del ejercicio 2017, con un límite de disposición de 22.155 miles de euros y vencimiento establecido en noviembre de 2018. Como se menciona en la Nota 2, estos hechos o condiciones, junto con otras cuestiones expuestas en dicha Nota 2, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de los activos inmobiliarios:

A 31 de diciembre de 2017 la sociedad tiene reconocidos en el Balance, como inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, activos inmobiliarios por un valor neto contable de 1.207, 43.007 y 73.156 miles de euros, respectivamente. La estimación del valor recuperable de dichos activos requiere el ejercicio de juicio por parte de los Administradores de la sociedad, tanto para el cálculo de los valores en uso de los inmuebles como para el cálculo de los valores razonables, a cuyos efectos se han utilizado tasaciones realizadas por expertos independientes mediante técnicas de valoración cuyo cálculo requiere igualmente de la aplicación de juicio. Dado que se trata de estimaciones, se han considerado como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido entre otros, evaluar la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos, el entendimiento del proceso seguido por la sociedad para obtener la información que ha servido de base para el cálculo del valor recuperable y la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas, contrastando la información contenida en el modelo con los planes de negocio de la Sociedad. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría 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 la sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

• Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

• Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.

• Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

• Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

• Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

CGM AUDITORES, S.L.
Nº de ROAC: S0515

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

CGM AUDITORES, S. L.

Año 2018 Nº 08/18/00416
COPIA

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

Fdo.: Francisco Javier Gabás Gracia
Nº de ROAC: 17688
Zaragoza, 27 de marzo de 2018

Villalba, Envid y Cía., Auditores, S.L.P.
Nº de ROAC: S0184
Protocolo: VEC/A/41/2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

Año 2018 Nº 08/18/00267
COPIA

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

Fdo.: Alberto Abril García de Jalón
Nº de ROAC: 18396

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
ZARAGOZA

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

ACTIVO	Notas de la Memoria	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		**48.489.332,35**	**48.064.029,34**
Inmovilizado intangible	**7**	**28.297,73**	**43.794,16**
Aplicaciones informáticas		28.297,73	43.794,16
Inmovilizado material	**5**	**1.360.564,72**	**1.366.236,35**
Terrenos		545.939,80	536.261,48
Construcciones		661.440,17	664.803,61
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		153.184,75	165.171,26
Inversiones inmobiliarias	**6**	**43.006.775,04**	**40.067.291,22**
Terrenos		11.782.199,13	11.421.525,67
Construcciones		31.224.575,91	28.645.765,55
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**9 y 11**	**3.800.648,42**	**6.488.454,88**
Instrumentos de patrimonio		0,00	5.403.202,64
Créditos a empresas		3.800.648,42	1.085.252,24
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**102.432,63**	**98.252,73**
Otros activos financieros		102.432,63	98.252,73
Deudores comerciales no corrientes	**9**	**190.613,81**	**0,00**
ACTIVO CORRIENTE		**76.061.280,99**	**82.383.431,03**
Existencias	**14**	**73.164.574,37**	**81.149.463,13**
Edificios adquiridos y existencias comerciales		917.097,60	986.657,25
Terrenos y solares		33.815.639,79	36.572.014,85
Otros aprovisionamientos		8.618,04	8.618,04
Obra en curso		1.544.070,39	1.935.195,01
Edificios construidos/Obra terminada		36.879.148,55	41.646.977,98
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**459.830,20**	**585.253,42**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	59.086,62	271.248,22
Clientes empresas del grupo y asociadas	9 y 20	54.157,85	69.977,01
Deudores varios	9	279.723,77	243.065,76
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	66.861,96	962,43
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**9 y 20**	**100,00**	**162.617,70**
Créditos a empresas		0,00	162.517,70
Otros activos financieros		100,00	100,00
Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**396.447,12**	**408.309,39**
Otros activos financieros		396.447,12	408.309,39
Periodificaciones a corto plazo		**22.886,56**	**22.759,62**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9**	**2.017.442,74**	**55.027,77**
Tesorería		2.017.442,74	55.027,77
TOTAL ACTIVO		**124.550.613,34**	**130.447.460,37**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2017	2016
PATRIMONIO NETO		**52.790.469,93**	**57.728.374,54**
Fondos propios	**13**	**50.239.728,91**	**53.840.962,48**
Capital		**65.043.675,32**	**65.043.675,32**
Capital escriturado		65.043.675,32	65.043.675,32
Resultados de ejercicios anteriores		**-14.582.712,84**	**0,00**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-14.582.712,84	0,00
Otras aportaciones de socios		**3.380.000,00**	**3.380.000,00**
Resultado del ejercicio	**3**	**-3.601.233,57**	**-14.582.712,84**
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**18**	**2.550.741,02**	**3.887.412,06**
PASIVO NO CORRIENTE		**15.540.837,33**	**26.138.193,76**
Deudas a largo plazo	**10**	**15.431.479,02**	**25.993.022,20**
Deudas con entidades de crédito		15.269.142,66	25.843.905,20
Otros pasivos financieros		162.336,36	149.117,00
Pasivos por impuesto diferido	**15**	**104.757,99**	**137.501,59**
Periodificaciones a largo plazo		**4.600,32**	**7.669,97**
PASIVO CORRIENTE		**56.219.306,08**	**46.580.892,07**
Provisiones a corto plazo	**17**	**280.016,56**	**352.146,60**
Deudas corrientes	**10**	**3.880.103,96**	**42.190.437,17**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo		1.781.576,01	32.932.042,77
Deudas con entidades de crédito a corto plazo		1.277.632,32	8.594.694,72
Otros pasivos financieros		820.895,63	663.699,68
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**10 y 20**	**46.020.378,63**	**0,00**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**6.035.737,26**	**4.035.238,63**
Proveedores	10	1.948.995,04	523.592,15
Proveedores empresas del grupo y asociadas	10 y 20	307.400,82	307.400,82
Acreedores varios	10	391.014,35	376.769,11
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	742.251,03	771.457,90
Anticipos de clientes a largo plazo	10	1.529.555,60	1.529.555,60
Anticipos de clientes a corto plazo	10	1.116.520,42	526.463,05
Periodificaciones a corto plazo		**3.069,67**	**3.069,67**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**124.550.613,34**	**130.447.460,37**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

	Notas de la Memoria	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**22**	**9.283.633,11**	**6.124.167,21**
Ventas		5.974.115,89	5.748.927,53
Prestaciones de servicios		3.309.517,22	375.239,68
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**14**	**-15.557.551,71**	**-9.181.663,77**
Existencias incorporadas al inmovilizado	**6 y 14**	**12.262.509,61**	**2.600.873,97**
Aprovisionamientos		**-6.091.306,59**	**-2.918.650,34**
Consumo de mercaderías	16	0,00	-13.759,68
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	16	-8.263.008,28	-95.492,14
Trabajos realizados por otras empresas		-3.202.420,12	-401.452,04
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		5.374.121,81	-2.407.946,48
Otros ingresos de explotación		**233.918,86**	**193.512,65**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		86.630,78	68.375,26
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	18	147.288,08	125.137,39
Gastos de personal	**16**	**-1.294.035,13**	**-1.209.295,07**
Sueldos, salarios y asimilados		-1.021.207,54	-944.881,55
Cargas sociales		-272.827,59	-264.413,52
Otros gastos de explotación		**-1.502.697,52**	**-1.378.308,99**
Servicios exteriores		-1.078.377,06	-1.136.934,89
Tributos		-603.656,27	-577.732,55
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		179.335,81	336.358,45
Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**-749.166,28**	**-693.760,84**
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	**18**	**1.214.834,69**	**829.172,06**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**1.876.853,18**	**-328.278,34**
Deterioros y pérdidas		1.876.451,61	-274.417,62
Resultados por enajenaciones y otras		401,57	-53.860,72
Otros resultados	**16**	**137.221,64**	**182.214,34**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**-185.786,14**	**-5.780.017,12**
Ingresos financieros		**73.596,26**	**60.794,02**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		73.596,26	60.794,02
De empresas del grupo y asociadas	20	24.325,00	31.419,79
De terceros		49.271,26	29.374,23
Gastos financieros		**-811.597,70**	**-1.469.530,59**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	20	-20.378,63	0,00
Por deudas con terceros		-791.219,07	-1.469.530,59
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**11**	**-5.840.702,63**	**-8.044.301,51**
Deterioros y pérdidas		-5.840.702,63	-8.044.301,51
RESULTADO FINANCIERO		**-6.578.704,07**	**-9.453.038,08**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**-6.764.490,21**	**-15.233.055,20**
Impuestos sobre beneficios	**9 y 15**	**3.163.256,64**	**650.342,36**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**-3.601.233,57**	**-14.582.712,84**
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		**0,00**	**0,00**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**-3.601.233,57**	**-14.582.712,84**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

	Notas de la Memoria	2017	2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		-3.601.233,57	-14.582.712,84
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	60.000,00
Efecto impositivo		0,00	-150,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	59.850,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	18	-1.359.054,17	-952.296,95
Efecto impositivo		22.383,13	3.011,92
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.336.671,04	-949.285,03
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		-4.937.904,61	-15.472.147,87

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

	Capital escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	**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**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	**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**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-14.582.712,84	-889.435,03	-15.472.147,87
II. Operaciones con socios o propietarios	-71.249.359,80	-13.650.157,56	86.663.419,36	1.616.098,00	0,00	0,00	3.380.000,00
Reducciones de Capital (-)	-71.249.359,80	-13.650.157,56	86.663.419,36	-1.763.902,00	0,00	0,00	0,00
Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	3.380.000,00	0,00	0,00	3.380.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-15.150.824,33	0,00	15.150.824,33	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	**65.043.675,32**	**0,00**	**0,00**	**3.380.000,00**	**-14.582.712,84**	**3.887.412,06**	**57.728.374,54**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	**65.043.675,32**	**0,00**	**0,00**	**3.380.000,00**	**-14.582.712,84**	**3.887.412,06**	**57.728.374,54**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.601.233,57	-1.336.671,04	-4.937.904,61
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-14.582.712,84	0,00	14.582.712,84	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	**65.043.675,32**	**0,00**	**-14.582.712,84**	**3.380.000,00**	**-3.601.233,57**	**2.550.741,02**	**52.790.469,93**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

	Notas de la Memoria	2017	2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**15**	**-6.764.490,21**	**-15.233.055,20**
Ajustes del resultado		**-88.782,53**	**9.454.415,23**
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	749.166,28	693.760,84
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-144.364,47	8.296.223,92
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovis. (+/-)	14	-5.374.121,81	2.407.946,48
Deterioro de productos terminados y en curso (+/-)	14	1.357.365,45	-2.139.953,11
Deterioro créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)	9	-91.859,13	-290.488,58
Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)	5 y 6	-1.876.451,61	274.417,62
Deterioro de instrumentos financieros (+/-)	11	5.840.702,63	8.044.301,51
Variación de provisiones (+/-)	17	-72.130,04	-45.869,87
Imputación de subvenciones (-)	18	-1.359.054,17	-952.296,95
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-401,57	53.860,72
Ingresos financieros (-)		-73.596,26	-60.794,02
Gastos financieros (+)		811.597,70	1.469.530,59
Cambios en el capital corriente		**12.161.703,75**	**9.015.915,06**
Existencias (+/-)		10.137.733,17	8.573.585,68
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		217.282,35	371.257,81
Otros activos corrientes (+/-)		-126,94	-1.587,26
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		2.000.498,63	61.919,19
Otros pasivos corrientes (+/-)		0,00	3.069,67
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-193.683,46	7.669,97
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**-872.795,52**	**-1.407.395,76**
Pagos de intereses (-)		-963.076,15	-1.470.948,49
Cobros de intereses (+)		73.596,26	60.794,02
Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		16.684,37	2.758,71
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**4.435.635,49**	**1.829.879,33**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-)		**-7.232,40**	**-3.429.983,48**
Empresas del grupo y asociadas		0,00	-3.380.000,00
Inmovilizado intangible		0,00	-29.042,72
Inmovilizado material		-3.052,50	-759,00
Inversiones inmobiliarias		0,00	-19.387,21
Otros activos financieros		-4.179,90	-794,55
Cobros por desinversiones (+)		**236.101,51**	**902.595,71**
Empresas del grupo y asociadas		145.833,33	145.833,33
Inversiones inmobiliarias		78.405,91	68.395,04
Otros activos financieros		11.862,27	688.367,34
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**228.869,11**	**-2.527.387,77**

	Notas de la Memoria	2017	2016
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**0,00**	**3.440.000,00**
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00	3.380.000,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		0,00	60.000,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**-2.702.089,63**	**-2.708.689,67**
Emisión		46.311.716,80	204.070,90
Deudas con entidades de crédito (+)		56.062,67	198.559,21
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	10	46.000.000,00	0,00
Otras deudas (+)		255.654,13	5.511,69
Devolución y amortización de		-49.013.806,43	-2.912.760,57
Deudas con entidades de crédito (-)		-48.904.013,86	-2.817.307,14
Otras deudas (-)		-109.792,57	-95.453,43
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**-2.702.089,63**	**731.310,33**
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		**0,00**	**0,00**
E) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**1.962.414,97**	**33.801,89**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	55.027,77	21.225,88
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	2.017.442,74	55.027,77

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

INDICE

NOTA 1	Actividad de la empresa	9
NOTA 2	Bases de presentación de las Cuentas Anuales	11
NOTA 3	Resultado del ejercicio	14
NOTA 4	Normas de registro y valoración	14
NOTA 5	Inmovilizado material	27
NOTA 6	Inversiones inmobiliarias	29
NOTA 7	Inmovilizado intangible	32
NOTA 8	Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar	33
NOTA 9	Activos financieros	34
NOTA 10	Pasivos financieros	39
NOTA 11	Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	43
NOTA 12	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	45
NOTA 13	Fondos Propios	46
NOTA 14	Existencias	47
NOTA 15	Situación fiscal	50
NOTA 16	Ingresos y gastos	55
NOTA 17	Provisiones y contingencias	56
NOTA 18	Subvenciones, donaciones y legados	57
NOTA 19	Hechos posteriores al cierre	59
NOTA 20	Operaciones con partes vinculadas	59
NOTA 21	Otra información	63
NOTA 22	Información segmentada	64
NOTA 23	Información sobre medio ambiente	64

NOTA 1 Actividad de la empresa

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. (en adelante la Sociedad) se constituyó en Zaragoza como Sociedad Limitada. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, tomo 2757, folio 55, hoja Z-30565, inscripción 1ª. Su NIF es B50907328.

Su domicilio social se establece en Avenida Diagonal Plaza, nº 30. Plataforma Logística de Zaragoza, C.P. 50.197, Zaragoza, lugar donde desarrolla su actividad principal.

El objeto social de la Sociedad es, según se describe en sus estatutos, el siguiente:

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.

La actividad principal de la Sociedad consiste, por tanto, en el desarrollo de actividades relacionadas con las descritas anteriormente.

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

1. Decreto 295/2001, de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, S. L.» 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. Decreto legislativo 1/2000, de 29 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, y modificaciones de ésta, en lo que resulte de aplicación.
4. Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, y modificaciones de ésta, en lo que resulte de aplicación.
5. Ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial.
6. 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 (aplicación transitoria hasta 9 de marzo de 2018).
7. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en *vacatio legis* hasta el 9 de marzo de 2018).
8. Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón y sus modificaciones posteriores.
9. Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón.
10. Ley 4/2017, de 10 de mayo, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2017.

La Sociedad es dependiente del grupo denominado GRUPO CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN. La sociedad dominante última del grupo es CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U. cuya sede social se ubica en Avenida Ranillas, nº 3A, planta 3ª, oficina G, C.P. 50.018, Zaragoza.

Con fecha 30 de marzo de 2017 fueron formuladas las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 y posteriormente fueron aprobadas por el Socio Único y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza. Las Cuentas Anuales del Grupo del ejercicio 2017 se encuentran pendientes de formulación.

A su vez, la Sociedad es cabecera del subgrupo integrado por las sociedades detalladas en la Nota 11. No está obligada a formular Cuentas Anuales consolidadas ya que se acoge a la dispensa de obligación de consolidar por razón de subgrupo contemplada en el artículo 43.2ª del Código de Comercio.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro.

NOTA 2 Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1. Imagen fiel y marco normativo

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 aplicando los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad aplica, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por el Socio Único, el 30 de mayo de 2017.

2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las Cuentas Anuales requiere que la dirección realice estimaciones, ratificadas por los administradores, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Dichas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad han sido relativos a:

- Vida útil de activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 4.1, 4.2 y 4.3).
- Pérdidas por deterioro de activos materiales, intangibles, inversiones inmobiliarias y existencias (Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.7).
- Valoración de determinados activos intangibles (Nota 4.1).
- Valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.6).
- Recuperabilidad de créditos fiscales activados (Nota 4.9).
- Reconocimiento de ingresos (Nota 4.10).
- Probabilidad de ocurrencia e importe de pasivos indeterminados o contingentes (Nota 4.11).
- Provisiones por litigios (Nota 4.11).

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerán prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Durante el ejercicio 2017, continuando con la tendencia positiva experimentada en el ejercicio anterior, se ha incrementado el importe de la cifra de negocios, que se ha situado en 9.283.633,11 euros (6.124.167,21 euros en 2016), debido fundamentalmente a las actuaciones ejecutadas por la Sociedad en 2017 financiadas con cargo al Fondo de Inversiones de Teruel y que ascienden a 3.134.145,33 euros (226.601,79 euros en 2016).

La cuenta de pérdidas y ganancias muestra unas pérdidas generadas en el ejercicio 2017 de 3.601.233,57 euros, lo que supone una importante reducción de las mismas con respecto al ejercicio anterior (14.582.712,84 euros en 2016), como consecuencia, principalmente, del menor impacto de los deterioros de activos. Las pérdidas acumuladas que figuran en el patrimonio neto de la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 corresponden a esta pérdida registrada en el ejercicio 2016.

A pesar de las pérdidas del ejercicio 2016, que lucen en balance como resultados negativos de ejercicios anteriores, el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2017 asciende a 52.790.469,93 euros (57.728.374,54 euros al 31 de diciembre de 2016) y representa un 81,16% de la cifra de capital social (88,75% al cierre del ejercicio anterior), por lo que 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.

La dificultad de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad origina un fondo de maniobra negativo a cierre del ejercicio 2017 por importe de 3.531.436,91 euros, calculado sin considerar las existencias (Nota 14,) la deuda a largo plazo que figura en el pasivo corriente y el préstamo concedido por Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. (Nota 10). Considerando dicho préstamo, que al cierre del ejercicio se encuentra vencido, el fondo de maniobra negativo ascendería a 49.551.815,54 euros.

La Sociedad dispone de dos líneas de crédito con un límite total 22.154.557,00 euros, que no se encuentran dispuestas a cierre del ejercicio 2017 y con vencimiento en noviembre de 2018 (Nota 10), si bien en todo caso se realizarán las actuaciones que resulten necesarias para garantizar la liquidez de la Sociedad en el ejercicio 2018 (Nota 19).

En este sentido, con fecha 29 de junio de 2017, el Gobierno de Aragón acordó una ampliación del capital social de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U de 46 millones de euros. Esta ampliación tuvo como finalidad que Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. dispusiera de los fondos necesarios para proceder al pago de deuda financiera de la Sociedad, por lo que, a tal fin, con fecha 30 de junio de 2017, se firmó un préstamo entre la Sociedad y Corporación Empresarial Publica de Aragón, S.L.U. por un importe de 46 millones de euros. La finalidad del préstamo fue la cancelación total de tres cuentas de crédito, dos préstamos hipotecarios y la cancelación parcial de otra de las cuentas de crédito, y su vencimiento se estableció el 24 de noviembre de 2017.

Con anterioridad al mencionado vencimiento de dicho préstamo la Sociedad presentó escrito a Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., en el que se solicitaba que, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Séptima del referido contrato de préstamo, se realizaran los trámites necesarios con la finalidad de la cancelación del mismo, efectuando para ello una aportación patrimonial por parte de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. a la Sociedad por el total de la deuda devengada a la fecha de vencimiento.

Tal y como se indica en la Nota 19, Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., en su condición de Socio Único de la Sociedad, ha propuesto a la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Industria y Empleo del Gobierno de Aragón el inicio de la tramitación administrativa para llevar a cabo una operación de saneamiento en la Sociedad, consistente en una "aportación del socio" por importe de 46.020.378,63 euros que se llevará a cabo mediante la compensación de los créditos que actualmente ostenta Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. frente a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., relacionados con el citado préstamo. La finalidad de esta aportación, sobre la que actualmente se están recabando los informes preceptivos que determina la normativa de aplicación, que está previsto se autorice en próximos Consejos de Gobierno de Aragón, y que, una vez que se materialice, incrementará el patrimonio social de la Sociedad sin

que esto suponga aumentar su capital social, es reforzar el patrimonio de la Sociedad mediante la conversión de recursos ajenos en recursos propios y la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores con cargo a esta aportación.

Por otro lado, el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el 29 de junio de 2017 aprobó el Plan de negocio adaptado a la Ley 4/2012, de 26 de abril, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de racionalización del Sector Público Empresarial. Este plan contempla un horizonte temporal de 4 años (2017–2020) y en él se analizan los recursos financieros de la compañía, los resultados obtenidos en los últimos ejercicios y las principales causas del desequilibrio, se describe el plan de actuaciones, el plan de inversiones, el plan de financiación, los ingresos previstos, la estructura de costes, el resultado previsto para los próximos ejercicios y la estructura de capital prevista.

Asimismo, en la misma fecha, el Consejo de Administración aprobó el Plan Estratégico de la compañía, que abarca una duración de 5 años (2017–2021) y contempla siete ejes estratégicos básicos, siendo el principal de ellos el denominado Vivienda y prestación de servicios a la Diputación General de Aragón, cuyo objetivo fundamental es potenciar a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. como gestora de servicios de vivienda social y rehabilitación, y el de actuaciones de interés general de especial trascendencia territorial.

Sin perjuicio del Plan de Negocio ya mencionado, se han realizado previsiones de tesorería contemplando un horizonte temporal que abarca desde enero hasta diciembre del ejercicio 2018. Estas previsiones se basan en expectativas de ventas y otros ingresos razonablemente aseguradas con una alta probabilidad, en los cobros previstos a partir de asignaciones presupuestarias y en los pagos que se deducen de las actuaciones contratadas, de los gastos de estructura y compromisos adquiridos y de otros gastos de funcionamiento probables. Bajo estas previsiones de tesorería, la capacidad de atender a los compromisos de pago a corto plazo está razonablemente asegurada sin necesidad de financiación adicional a la ya prevista, bajo la hipótesis del apoyo financiero del grupo o de la incorporación al patrimonio del préstamo de 46 millones de euros con la sociedad matriz antes mencionado.

Los hechos y condiciones indicados anteriormente y, en particular, la existencia de resultados negativos de ejercicios anteriores, el fondo de maniobra negativo y las circunstancias relacionadas con el endeudamiento a corto plazo de la Sociedad indicarían la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, en la medida en que no se llegue a materializar la aportación del socio prevista, en los términos antes mencionados, o en que la Sociedad no obtenga el apoyo financiero de su Socio Único.

Teniendo en cuenta la previsible incorporación al patrimonio del préstamo de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. o, en otro caso, el apoyo financiero del Socio Único, así como los objetivos estratégicos, los planes de negocio, las operaciones de venta previstas para el ejercicio 2018 y las previsiones de tesorería contempladas por la Sociedad, está prevista una capacidad financiera suficiente para atender los compromisos de pago a corto plazo.

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 en los que figuran registrados.

2.3. 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 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Del mismo modo, en la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, determinadas partidas de dichos estados financieros se presentan de forma agrupada. Dicha desagregación se presenta en las correspondientes notas de la memoria.

NOTA 3 Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar al Socio Único es la siguiente:

Base de Reparto	2017	2016
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-3.601.233,57	-14.582.712,84
Total	**-3.601.233,57**	**-14.582.712,84**

Aplicación	2017	2016
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-3.601.233,57	-14.582.712,84
Total	**-3.601.233,57**	**-14.582.712,84**

NOTA 4 Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible (Ver Nota 7)

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en su caso los gastos adicionales producidos hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se imputan a resultados en función de los años de la vida útil estimada para los diferentes elementos:

	Años de Vida Útil	Métodos de Amortización
Patentes, licencias, marcas y similares	5	Lineal
Aplicaciones informáticas	5	Lineal

La compañía evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado intangible que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable de los activos con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivará de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, salvo que otra disposición legal o reglamentaria establezca un plazo diferente.

Los elementos del inmovilizado intangible se dan de baja en el momento de su enajenación o cuando no se espera obtener rendimientos económicos futuros de los mismos. La diferencia entre el importe que se obtiene del elemento, neto de los costes de venta, y su valor contable, determina el beneficio o la pérdida que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

a) Patentes, licencias, marcas y similares

Se contabilizan en este concepto los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o del derecho de uso de las diferentes manifestaciones de las marcas gráficas de la Sociedad, o por los gastos incurridos con motivo del registro de las desarrolladas por la Sociedad.

b) Aplicaciones informáticas

Los programas de ordenador que cumplen los criterios de reconocimiento del inmovilizado intangible, se incluyen en el activo, tanto los adquiridos a terceros como los elaborados por la propia empresa para sí misma. También incluye los gastos de desarrollo de las páginas web, siempre que su utilización esté prevista durante varios ejercicios.

En ningún caso figuran en el activo los gastos de mantenimiento de la aplicación informática.

4.2. Inmovilizado material (Ver Nota 5)

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en su caso los gastos adicionales producidos hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Formará parte del valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se imputan a resultados en función de los años de la vida útil estimada para los diferentes elementos:

	Años de Vida Útil	Métodos de Amortización
Construcciones	50	Lineal
Instalaciones técnicas	18	Lineal
Otras instalaciones	18-20	Lineal
Mobiliario	20	Lineal
Equipos para proceso de información	8-14	Lineal
Otro inmovilizado material	8-14	Lineal

La compañía evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable de los activos con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivará de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable. En determinados casos dichos cálculos y proyecciones son realizados por sociedades especializadas independientes.

La reversión de las pérdidas por deterioro cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un ingreso en 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, determinados en función de los consumos propios de

materiales, la mano de obra directa incurrida y la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes.

Los elementos del inmovilizado material se dan de baja en el momento de su enajenación o cuando no se espera obtener rendimientos económicos futuros de los mismos. La diferencia entre el importe que se obtiene del elemento, neto de los costes de venta, y su valor contable, determina el beneficio o la pérdida que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

a) Solares sin edificar

Se incluirán en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento, los de derribo de construcciones, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto, no se amortizan.

b) Construcciones

Su precio de adquisición o coste de producción estará formado, además de por todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Se valora por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.

c) Instalaciones técnicas

Su valoración comprenderá todos los gastos de adquisición o de fabricación y construcción hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

4.3. Inversiones Inmobiliarias (Ver Nota 6)

Son inversiones inmobiliarias los terrenos y construcciones que se poseen para obtener rentas en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, bien para fines administrativos, o, para su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

El registro y valoración de las inversiones inmobiliarias se efectuará aplicando los criterios relativos al inmovilizado material.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se imputan a resultados en función de los años de la vida útil estimada de la inversión.

	Años de Vida Útil	Métodos de Amortización
Construcciones	50	Lineal

4.4. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar (Ver Nota 8)

Arrendamiento operativo

Se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero.

Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se consideran, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que se devengan, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias. Cualquier cobro o pago que pueda realizarse de forma anticipada al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado y se registra a resultados del ejercicio que se devengue durante el período de arrendamiento, a medida que se ceda o se reciba el uso del bien arrendado.

4.5. Permutas

Se entiende por permuta de activos la adquisición de activos materiales, intangibles o inversiones inmobiliarias 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 salvo cuando se dispone de evidencia más clara del valor del activo recibido y con el límite de éste. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del activo recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Cuando una permuta no tenga carácter comercial o no se pueda determinar el valor razonable de los elementos de la operación, 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, y siempre que se encuentre disponible.

El detalle de la información sobre las permutas realizadas por la Sociedad se encuentra en las notas relacionadas con los activos permutados.

4.6. Instrumentos Financieros

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se presentan en corto o largo plazo, según su vencimiento sea inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha del balance, incluyéndose en el activo o pasivo corriente aquéllos instrumentos financieros que la sociedad espera realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación, y en el no corriente aquéllos cuya realización prevista es posterior.

El ciclo de normal de explotación es el periodo de tiempo 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 al efectivo.

Los instrumentos financieros a los efectos de estas cuentas anuales son los siguientes:

a) Activos Financieros (Ver Notas 9 y 12)

La Sociedad registra como activo financiero cualquier activo que sea dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables. Se clasifican en:

a1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden principalmente a créditos comerciales y no comerciales.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, se valoran, tanto en el momento del reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que estima que se van a generar, descontados al tipo de Interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor. Las correcciones de valor, y en su caso su reversión se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

a2) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

En general, a efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 2 de las Normas de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas y el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por una o varias personas físicas o jurídicas o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es multigrupo cuando esté gestionada conjuntamente por la empresa o alguna o varias de las sociedades del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo de empresas y se entenderá que una empresa es asociada cuando se pueda ejercer sobre ella una influencia significativa, es decir, cuando la empresa tiene una participación en la sociedad y puede intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de ésta sin llegar a tener el control. Se presumirá que existe influencia significativa si se posee, al menos, el 20% de los derechos de voto.

En particular, los saldos y transacciones se reflejarán en cuentas con la denominación de "grupo o asociadas" en función de la clasificación que cada una de ellas tiene en el grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón (ver Nota 20).

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la 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 derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración y por las subvenciones brutas recibidas para la adquisición de dichos instrumentos de patrimonio, pendientes de imputar a ingreso en la fecha de la valoración.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros

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. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) Pasivos financieros (Ver Notas 10 y 12)

Se registra un pasivo financiero cuando supone para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables. Los pasivos financieros de la Sociedad se clasifican en la categoría de Débitos y partidas a pagar.

En esta categoría se incluyen débitos por operaciones comerciales y no comerciales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Baja de pasivos financieros

Se da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero y la contraprestación pagada se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tiene lugar dicha baja.

En el caso de intercambio de instrumentos de deuda entre prestamista y prestatario, la sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo, si las condiciones son sustancialmente diferentes, es decir, si el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo es diferente al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo del pasivo financiero original. En caso contrario, el pasivo financiero original no se da de baja del balance y se registra el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable.

c) Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y por prestación de servicios se contabilizan por su valor razonable. La diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera un pago o cobro anticipado, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Al estimar el valor razonable de las fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

4.7. Existencias (Ver Nota 14)

Las existencias se corresponden con activos inmobiliarios propiedad de la compañía y se valoran al precio de adquisición o coste de producción.

El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren en condiciones de venta.

En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a los bienes y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a dichos bienes.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los gastos financieros girados por el proveedor o correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuibles a la adquisición o producción de existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incorporan a su coste, sin computar en este plazo las interrupciones.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor neto realizable, es el importe que la empresa espera obtener por su enajenación en el mercado, en el curso normal del negocio, deduciendo los costes estimados necesarios para llevarla a cabo, así como, en el caso de las materias primas y de los productos en curso, los costes estimados necesarios para terminar su producción, construcción o fabricación. En términos generales, el valor neto realizable de las existencias, no difiere de su valor razonable y se soporta en tasaciones vigentes emitidas por expertos independientes.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En concreto, la compañía valora los distintos tipos de existencias atendiendo a los siguientes criterios:

a) Solares y terrenos, sin edificar: se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

b) Construcciones: son los edificios adquiridos, edificios construidos y las obras en curso. Forman parte de su precio de adquisición o coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Una vez iniciada la construcción se incluirá en el valor de los edificios y otras construcciones el valor de los solares sobre los que se haya construido.

En la imputación de costes a las obras en curso se realiza siguiendo un criterio sistemático y uniforme, teniendo en cuenta que los costes asignados a cada elemento sean paralelos o proporcionales al valor de mercado o de realización de los mismos.

Las construcciones en curso se presentan en el epígrafe de existencias, en el apartado de Obra en curso de construcción de ciclo largo, cuando el plazo de construcción pendiente es superior a un año.

c) Terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras: los terrenos incorporados al patrimonio a cambio de construcciones a realizar en el futuro, se valoran por su valor razonable, o según el valor razonable de la obligación asociada a la entrega de la construcción futura, cuando este valor es más fiable.

4.8. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

4.9. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de dichos activos, en un plazo inferior a diez años.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La sociedad tributa en Régimen de Declaración Consolidada del Impuesto sobre Sociedades con la sociedad dominante Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. y con otras sociedades filiales, por lo que los activos por bases imponibles y/u otros derechos y obligaciones con la Hacienda Pública por la liquidación del Impuesto sobre beneficios se contabilizarán siguiendo los criterios del artículo 11 de la Resolución del ICAC de 9 de febrero de 2016 (Ver Nota 15).

4.10. Ingresos y gastos (Ver Nota 16)

Los ingresos y los gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia de la corriente monetaria o financiera.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los impuestos que gravan las operaciones de venta de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros, no formarán parte de los ingresos.

Los gastos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución de los beneficios económicos futuros relacionada con una reducción de un activo o incremento de un pasivo, que se pueda medir de forma fiable.

a) Ingresos por ventas

La empresa reconoce los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir puede valorarse con fiabilidad y es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.

La transmisión de riesgos y beneficios se produce, con carácter general, cuando el inmueble se encuentra prácticamente terminado (certificado final de la obra) y se ha otorgado escritura pública o se ha hecho un acto de puesta a disposición al comprador. En cualquier otro caso, se mantendrá el coste incurrido en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total como "Anticipos de clientes" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar".

b) Ingresos por prestaciones de servicios

La empresa reconoce los ingresos por prestación de servicios cuando es probable que reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. Dicho porcentaje de ejecución se calcula como el cociente entre los costes incurridos sobre los costes totales.

Cuando el resultado de una transacción que implique la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos, sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideran recuperables.

c) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

d) Gastos de personal y compromisos por pensiones

La Sociedad registra los sueldos y salarios, seguridad social y otros gastos de personal conforme al principio de devengo con independencia de la fecha de su pago.

Las indemnizaciones por despido se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación y siempre que sea conforme a la legislación laboral o cuando el empleado acepte renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce como gasto del ejercicio dicha indemnización en el momento de la adopción de la decisión o cuando considere muy probable tener que afrontar las obligaciones derivadas del mismo. Aquellas indemnizaciones que no se vayan a pagar en los doce meses siguientes a la fecha de balance se valoran a valor actualizado.

No existen compromisos por pensiones y prestaciones por jubilación o retiro.

4.11. Provisiones y contingencias (Ver Nota 17)

El pasivo del balance refleja todas las provisiones que cubren obligaciones actuales ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminadas en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

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, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Las provisiones se utilizarán para hacer frente a los hechos provisionados, de modo que se procederá a su reversión total o parcial, en el momento en el que se produzca este hecho o desaparezcan las causas que la originaron.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

También se consideran pasivos contingentes aquellas obligaciones presentes, surgidas a raíz de sucesos pasados, pero no reconocidas en los estados financieros, ya que no es probable que para satisfacerlas, se requiera que la empresa tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos; o el importe de las obligaciones no pueda ser valorado con la suficiente fiabilidad.

Cuando la empresa sea responsable, de forma conjunta y solidaria, en relación con una determinada obligación, la parte de la deuda que se espera que abarquen los demás responsables también se considera pasivo contingente.

Dichos pasivos contingentes se reconocen en la memoria de las cuentas anuales en la medida en que no sean considerados como remotos.

4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental (Ver Nota 23)

La actividad de la sociedad no tiene un impacto significativo en el medio ambiente. Durante el ejercicio no se han producido gastos significativos de naturaleza medioambiental, ni existen al cierre del mismo, activos o pasivos medioambientales que debieran ser recogidos en las cuentas anuales adjuntas, de acuerdo con la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas del 25 de marzo de 2002.

4.13. Subvenciones, donaciones y legados (Ver Nota 18)

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido, y las de carácter no monetario o en especie se valoran por el valor razonable del bien recibido, referenciados ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables, es decir, aquellas en la que existe un acuerdo individualizado de concesión, se han cumplido todas las condiciones y no existen dudas sobre la cobrabilidad, se contabilizan en el momento de la concesión y con carácter general, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran en el momento de la concesión como pasivos de la empresa hasta que adquieran la condición de no reintegrables, una vez cumplidas las condiciones establecidas y no existan dudas razonables sobre la recepción de la misma.

La imputación a resultados se efectúa de acuerdo a su finalidad:

- Subvención de capital cuyo destino es la adquisición de inmovilizado, inversiones inmobiliarias, activos financieros y existencias se imputan a resultados del ejercicio en proporción a la dotación a la amortización efectuada en ese periodo o, en su caso, cuando se produzca la enajenación, baja o corrección valorativa por deterioro.
- Subvención de explotación para financiar gastos específicos se imputan como ingresos en el mismo ejercicio en el que se devenguen los gastos financiados.

Las subvenciones que financian gastos de ejecución plurianual, la imputación a resultados en dichos ejercicios, se realiza de forma sistemática y correlacionada con los gastos, a medida que se vayan devengando anualidades y se cumplan requisitos y condiciones establecidos para cada año.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos del Gobierno de Aragón y de sus organismos dependientes, en la medida en que son destinados a la realización de actividades de interés general, son consideradas subvenciones de capital o explotación.

4.14. Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad define como partes vinculadas las sociedades pertenecientes al grupo Corporación, el Gobierno de Aragón y los organismos dependientes de éste.

Con carácter general las transacciones entre las empresas del grupo se registrarán en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado difiere del valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se efectúa conforme a lo previsto en las presentes normas de valoración y conforme al Plan General Contable.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y los ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

Las operaciones efectuadas con empresas del grupo se detallan en la Nota 20.

4.15. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La compañía no dispone de Activos no corrientes o de grupos enajenables mantenidos para la venta.

NOTA 5 Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las partidas incluidas en el inmovilizado material se muestran en la tabla siguiente:

Ejercicio 2017	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones a. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amt, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Material	**1.366.236,35**	**-5.651,52**	**-20,11**	**1.360.564,72**
1. Inmovilizado Material Bruto	**3.007.729,72**	**5.122,82**	**-13.906,44**	**2.998.946,10**
Terrenos y bienes naturales	1.102.063,79	0,00	0,00	1.102.063,79
Construcciones	1.552.927,41	0,00	0,00	1.552.927,41
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 para proceso de información	82.707,22	4.329,32	-13.906,44	73.130,10
Otro inmovilizado material	4.381,48	793,50	0,00	5.174,98
2. Amortización I. Material	**-312.935,27**	**-32.223,92**	**13.886,33**	**-331.272,86**
Amort. acumulada de construcciones	-125.368,01	-15.134,70	0,00	-140.502,71
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	-2.167,08	-362,55	0,00	-2.529,63
Amort. acumulada de otras instalaciones	-42.860,79	-7.162,32	0,00	-50.023,11
Amort. acumulada de mobiliario	-74.216,33	-5.807,79	0,00	-80.024,12
Amort. acumulada de equipos proceso información	-64.196,21	-3.648,08	13.886,33	-53.957,96
Amort. acumulada de otro inmovilizado material	-4.126,85	-108,48	0,00	-4.235,33
3. Deterioro I. Material	**-1.328.558,10**	**21.449,58**	**0,00**	**-1.307.108,52**
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	-565.802,31	9.678,32	0,00	-556.123,99
Deterioro valor de construcciones	-762.755,79	11.771,26	0,00	-750.984,53

Ejercicio 2016	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones a. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amt, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Material	**1.406.338,83**	**-40.102,48**	**0,00**	**1.366.236,35**
1. Inmovilizado Material Bruto	**3.015.688,36**	**7.718,80**	**-15.677,44**	**3.007.729,72**
Terrenos y bienes naturales	1.102.063,79	0,00	0,00	1.102.063,79
Construcciones	1.552.927,41	0,00	0,00	1.552.927,41
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 para proceso de 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
2. Amortización I. Material	**-294.699,62**	**-33.913,09**	**15.677,44**	**-312.935,27**
Amort. acumulada de construcciones	-110.082,24	-15.285,77	0,00	-125.368,01
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	-1.803,53	-363,55	0,00	-2.167,08
Amort. acumulada de otras instalaciones	-35.678,51	-7.182,28	0,00	-42.860,79
Amort. acumulada de mobiliario	-68.391,05	-5.825,28	0,00	-74.216,33
Amort. acumulada de equipos proceso información	-74.697,87	-5.175,78	15.677,44	-64.196,21
Amort. acumulada de otro inmovilizado material	-4.046,42	-80,43	0,00	-4.126,85
3. Deterioro I. Material	**-1.314.649,91**	**-13.908,19**	**0,00**	**-1.328.558,10**
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	-559.605,48	-6.196,83	0,00	-565.802,31
Deterioro valor de construcciones	-755.044,43	-7.711,36	0,00	-762.755,79

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2017 se ha reconocido una reversión del deterioro de Terrenos y bienes naturales y del deterioro de Construcciones por importe de 21.449,58 euros. Dicho importe corresponde al edificio PC22 de la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza, que dispone de dos plantas, en una de ellas está ubicada la sede de la Sociedad, mientras que la otra planta, destinada al arrendamiento, está clasificada en inversiones inmobiliarias. El deterioro se ha calculado como diferencia entre el valor neto contable y su valor recuperable. Dicho valor recuperable está basado en un 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 de mercado. En el ejercicio 2016 se registró por este concepto un deterioro de 13.908,19 euros.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 existen elementos de inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso con el siguiente coste original:

	2017	2016
Equipos para proceso de información	42.066,17	46.613,78
Otro inmovilizado material	3.396,26	3.396,26
Total inmovilizado material	**45.462,43**	**50.010,04**

c) Elementos de inmovilizado material afectos a garantías

El mencionado edificio PC22 se encuentra gravado en garantía de devolución de dos préstamos hipotecarios (Nota 10). La parte dispuesta de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2017 asciende a 3.812.937,37 euros (2016: 4.265.382,40 euros).

d) Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

NOTA 6 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

Ejercicio 2017	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amortizaciones. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amor, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Inversiones Inmobiliarias	**40.067.291,22**	**-701.447,95**	**1.326.193,22**	**1.863.911,95**	**42.555.948,44**
1. Inversiones Inmobiliarias brutas	**63.255.226,21**	**0,00**	**-132.729,39**	**3.040.114,41**	**66.162.611,23**
Terrenos y bienes naturales	17.869.996,39	0,00	-18.051,49	292.096,29	18.144.041,19
Construcciones	45.385.229,82	0,00	-114.677,90	2.748.018,12	48.018.570,04
2. Amortización	**-3.532.347,91**	**-701.447,95**	**5.117,66**	**0,00**	**-4.228.678,20**
Amort. acumulada de inversiones inmobiliarias	-3.532.347,91	-701.447,95	5.117,66	0,00	-4.228.678,20
3. Deterioros	**-19.655.587,08**	**0,00**	**1.453.804,95**	**-1.176.202,46**	**-19.377.984,59**
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales	-6.448.470,72	0,00	80.001,91	0,00	-6.368.468,81
Deterioro valor de construcciones	-13.207.116,36	0,00	1.373.803,04	-1.176.202,46	-13.009.515,78
Inversiones Inmobiliarias en curso	**0,00**	**0,00**	**450.826,60**	**0,00**	**450.826,60**
4. Inversiones en curso	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.222.395,20**	**9.222.395,20**
Terrenos y bienes naturales en curso	0,00	0,00	0,00	135.561,01	135.561,01
Construcciones en curso	0,00	0,00	0,00	9.086.834,19	9.086.834,19
5. Deterioros Inversiones inmob. en curso	**0,00**	**0,00**	**450.826,60**	**-9.222.395,20**	**-8.771.568,60**
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales en curso	0,00	0,00	6.626,75	-135.561,01	-128.934,26
Deterioro valor de construcciones en curso	0,00	0,00	444.199,85	-9.086.834,19	-8.642.634,34

Ejercicio 2016	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones a. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amt, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Inversiones Inmobiliarias	**38.480.529,52**	**-891.856,51**	**-122.255,76**	**2.600.873,97**	**40.067.291,22**
1. Inversiones Inmobiliarias brutas	**60.801.260,06**	**19.387,21**	**-166.295,03**	**2.600.873,97**	**63.255.226,21**
Terrenos y bienes naturales	17.181.302,73	0,00	-5.331,52	694.025,18	17.869.996,39
Construcciones	43.619.957,33	19.387,21	-160.963,51	1.906.848,79	45.385.229,82
2. Amortización	**-2.887.688,33**	**-650.734,29**	**6.074,71**	**0,00**	**-3.532.347,91**
Amort. acumulada de inversiones inmobiliarias	-2.887.688,33	-650.734,29	6.074,71	0,00	-3.532.347,91
3. Deterioros	**-19.433.042,21**	**-260.509,43**	**37.964,56**	**0,00**	**-19.655.587,08**
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales	-6.371.807,09	-76.663,63	0,00	0,00	-6.448.470,72
Deterioro valor de construcciones	-13.061.235,12	-183.845,80	37.964,56	0,00	-13.207.116,36

El importe neto de los traspasos de los ejercicios 2017 y 2016 proceden de existencias (Nota 14) por aquellos activos inmobiliarios que durante el ejercicio se han destinado al arrendamiento.

En particular, en el ejercicio 2017, se ha traspasado de existencias a inversiones inmobiliarias en curso el importe neto de la inversión realizada hasta la fecha en la Estación Internacional de Canfranc, puesto que en el ejercicio 2017 se ha acordado rehabilitar el edificio y destinarlo a uso hotelero explotándolo a través de su arrendamiento. Se han iniciado las actuaciones necesarias para la rehabilitación del citado edificio y de su entorno para lo cual el Gobierno de Aragón ha previsto en sus presupuestos el dotar de fondos necesarios a la Sociedad para llevar a cabo la ejecución de la citada rehabilitación. La reversión de la corrección valorativa por deterioro del inmueble se ha realizado en función del valor recuperable, que en este caso es su valor en uso estimado.

a) Detalle de inmuebles para alquilar

La totalidad de los inmuebles de que dispone la Sociedad para su alquiler se encuentran en la Comunidad Autónoma de Aragón. Concretamente, a cierre del ejercicio 2017 se dispone, en edificios de viviendas, de 214 viviendas, 252 garajes y 208 trasteros para alquilar, de los cuales están pendientes de alquilar a dicha fecha 26 viviendas, 33 garajes y 26 trasteros. La Sociedad dispone de edificios no residenciales para su arrendamiento (edificios de oficinas y locales) con un total de 18.323,58 m^2, estando a cierre del ejercicio 15.840,48 m^2 pendientes de alquiler. Igualmente, se dispone de naves industriales y parcelas para arrendamiento con un total de 91.001,47 m^2, estando todos ellos alquilados.

Tal y como se ha mencionado con anterioridad la Sociedad ha registrado como inversiones inmobiliarias en curso la inversión realizada hasta la fecha en la Estación Internacional de Canfranc, el cual se trata de un edificio no residencial que se destinará al arrendamiento una vez se finalice su rehabilitación.

A cierre del ejercicio 2016 se disponía, en edificios de viviendas, de 194 viviendas, 219 garajes y 183 trasteros para alquilar, de los cuales estaban pendientes de alquilar a dicha fecha 22 viviendas, 28 garajes y 21 trasteros. La Sociedad disponía de edificios no residenciales para su arrendamiento (edificios de oficinas y locales) con un total de 17.530,39 m^2, estando a cierre del ejercicio 2016 15.840,48 m^2 pendientes de alquilar. Igualmente, se disponía de naves industriales y parcelas para arrendamiento con un total de 91.001,47 m^2, estando todos ellos alquilados.

b) Pérdidas por deterioro

En relación con el reconocimiento y reversión de correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias en la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 se suministra la siguiente información:

En el ejercicio 2017 se ha registrado un ingreso por reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.855.002,03 euros, mientras que en el ejercicio 2016 se registró un gasto neto de dotaciones y reversiones por importe de 260.509,43, que figuran en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las principales clases de activos afectadas por la reversión de deterioro de inversiones inmobiliarias, registrada en el ejercicio 2017, son las inversiones inmobiliarias en curso (Estación Internacional de Canfranc), por importe de 450.826,60 euros, los inmuebles destinados al arrendamiento con opción de compra, fundamentalmente viviendas con sus anejos vinculados, por importe de 1.037.386,86 euros y edificios de oficinas y naves industriales destinados al arrendamiento por importe de 366.788,57 euros.

Los principales sucesos y circunstancias que han llevado a la reversión de deterioro del ejercicio están relacionados tanto con factores propios de evolución de mercado como por la firma de nuevos contratos de arrendamiento que implican que el cálculo de su valor recuperable pase de realizarse sobre la base de

tasaciones realizadas por expertos independientes a calcularse a través del valor en uso, teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros esperados.

c) Ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias:

	2017	2016
Ingresos por arrendamientos	1.006.138,00	883.661,60
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-1.043.332,08	-922.123,64
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-388.915,10	-465.074,34

d) Inversiones inmobiliarias no afectas a la explotación

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 existen inversiones inmobiliarias que no se encuentran afectas a la explotación, concretamente un 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. La información relativa a estos inmuebles es la siguiente:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro acumulado	Neto
31/12/2017	397.830,60	-69.642,04	-102.397,83	225.790,73
31/12/2016	397.830,60	-62.761,35	-109.278,52	225.790,73

e) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 no existen inversiones inmobiliarias que estén totalmente amortizadas.

f) Resultado de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2017 la venta de inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias ha supuesto un beneficio de 423,70 euros. (2016: pérdida de 53.860,72 euros).

g) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Tal y como se ha indicado en la Nota 5, la Sociedad tiene clasificada como inversiones inmobiliarias la parte del denominado edificio PC22 de la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza que se encuentra destinada al arrendamiento, dicho edificio se encuentra gravado en garantía de devolución de dos préstamos hipotecarios (Nota 10). La parte dispuesta de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2017 asciende a 3.812.937,37 euros (2016: 4.265.382,40 euros).

La Sociedad dispone a su vez de viviendas con sus correspondientes anejos sitas en diversas localidades, con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 de 16.596.646,72 euros (17.482.109,74 euros a 31 de diciembre de 2016) que se encuentran gravadas por hipotecas al promotor concedidas a la Sociedad para la financiación de las mismas, la parte dispuesta de estas hipotecas a 31 de diciembre de 2017 asciende a 12.480.560,80 euros (13.613.703,93 euros a 31 de diciembre de 2016).

h) Bienes bajo arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendamientos operativos relevantes en relación con sus Inversiones inmobiliarias. Dicha información se detalla en la Nota 8 de esta memoria.

i) Subvenciones recibidas

El valor neto contable de las Inversiones inmobiliarias subvencionadas en balance a 31 de diciembre de 2017 y la correspondiente subvención pendiente de imputar ascienden respectivamente a 9.627.693,60 euros y 1.419.598,36 euros (2016: 9.212.055,11 euros y 1.388.093,33 euros). La información relativa a las subvenciones se detalla en la Nota 18.

j) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las Inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

NOTA 7 Inmovilizado intangible

El detalle y los movimientos de las partidas incluidas en el Inmovilizado intangible se muestran en la tabla siguiente:

Ejercicio 2017	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amort. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas/Bajas de activos, Bajas amort. y deterioro, Revers. Deterioro) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Intangible	**43.794,16**	**-15.494,41**	**-2,02**	**28.297,73**
1. Intangible Bruto	**163.192,18**	**0,00**	**-4.078,10**	**159.114,08**
Propiedad industrial	7.639,32	0,00	0,00	7.639,32
Aplicaciones informáticas	155.552,86	0,00	-4.078,10	151.474,76
2. Amortización Inmov. Intangible	**-119.398,02**	**-15.494,41**	**4.076,08**	**-130.816,35**
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	-7.639,32	0,00	0,00	-7.639,32
Amortiz. Acum. de aplic. informáticas	-111.758,70	-15.494,41	4.076,08	-123.177,03

Ejercicio 2016	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amort. y deterioros) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Intangible	**17.068,72**	**26.725,44**	**43.794,16**
1. Intangible Bruto	**127.353,28**	**35.838,90**	**163.192,18**
Propiedad industrial	7.639,32	0,00	7.639,32
Aplicaciones informáticas	119.713,96	35.838,90	155.552,86
2. Amortización Inmov. Intangible	**-110.284,56**	**-9.113,46**	**-119.398,02**
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	-7.639,32	0,00	-7.639,32
Amortiz. Acum. de aplic. informáticas	-102.645,24	-9.113,46	-111.758,70

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han reconocido correcciones valorativas por deterioro de elementos de Inmovilizado intangible.

b) Propiedad industrial: patentes, licencias y marcas

En este epígrafe se recoge el coste incurrido en el diseño y registro de la marca de la Sociedad, cuyo coste ascendió a 7.639,32 euros y que a cierre del ejercicio 2017 y 2016 se encontraba totalmente amortizado.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 existen elementos de Inmovilizado intangible que están totalmente amortizados y que todavía están en uso con el siguiente coste original:

	2017	2016
Patentes, licencias, marcas y similares	7.639,32	7.639,32
Aplicaciones informáticas	91.702,18	95.590,28
Total inmovilizado intangible	**99.341,50**	**103.229,60**

d) Compromisos firmes de compra y venta

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene compromisos firmes de compra de Inmovilizado intangible correspondientes al diseño, ejecución, desarrollo y puesta en marcha de la página web por importe de 5.975,00 euros, a cierre del ejercicio 2016 la Sociedad no tenía compromisos de esta índole.

NOTA 8 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamientos operativos

a) Información del arrendador

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad actúa como arrendador en diversos contratos de arrendamiento operativos, cuyas características son las que se indican en el siguiente cuadro:

Arrendamientos operativos: información del arrendador	2017	2016
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos:		
Hasta un año	779.148,05	652.034,82
Entre uno y cinco años	1.122.183,19	1.169.509,23
Más de cinco años	1.564.001,84	1.557.121,53

Estos importes se han calculado 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.

La Sociedad cede en alquiler inmuebles (viviendas con sus correspondientes anejos principalmente) bajo contratos de arrendamiento con opción de compra. La mayor parte de estos contratos tienen una duración de entre uno y tres años, siendo también en su mayoría renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

La Sociedad también cede en alquiler locales y parcelas de uso comercial e industrial. El contrato más significativo que tiene la Sociedad es la cesión de un derecho de superficie hasta diciembre de 2033 sobre una parcela de su propiedad, que supondrá unas cuotas de arrendamiento, de acuerdo con lo estipulado en el contrato, de 1.771.168,06 euros durante el periodo que resta de contrato.

b) Información del arrendatario

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad actúa como arrendataria en diversos contratos de arrendamiento operativos, cuyas características son las que se indican en los siguientes cuadros:

Arrendamientos operativos: información del arrendatario	2017	2016
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos:		
Hasta un año	10.619,76	7.653,33
Entre uno y cinco años	20.545,90	20.636,84

A continuación se detalla otra información:

Otra información del arrendatario	2017	2016
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	11.028,56	10.381,48

La Sociedad tiene arrendados 3 vehículos bajo contratos de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen una duración de 4 años.

NOTA 9 Activos financieros

a) Categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017 Clases \ Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Créditos, derivados y otros largo plazo	4.093.694,86	0,00	4.093.694,86
Activos financieros no corrientes	**4.093.694,86**	**0,00**	**4.093.694,86**
Créditos, derivados, efectivo y otros corto plazo	789.515,36	2.017.442,74	2.806.958,10
Activos financieros corrientes	**789.515,36**	**2.017.442,74**	**2.806.958,10**

Ejercicio 2016 Clases \ Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Créditos, derivados y otros largo plazo	1.183.504,97	0,00	1.183.504,97
Activos financieros no corrientes	**1.183.504,97**	**0,00**	**1.183.504,97**
Créditos, derivados, efectivo y otros corto plazo	1.155.218,08	55.027,77	1.210.245,85
Activos financieros corrientes	**1.155.218,08**	**55.027,77**	**1.210.245,85**

No se incluyen como activos financieros los saldos con las Administraciones Públicas.

b) Vencimientos

Los importes de los activos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Ejercicio 2017	2018	2019	2020	2021	2022	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	**396.447,12**	**59.798,37**	**5.416,09**	**2.616,09**	**1.416,09**	**33.185,99**	**498.879,75**
Otros activos financieros	396.447,12	59.798,37	5.416,09	2.616,09	1.416,09	33.185,99	498.879,75
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	**100,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.800.648,42**	**3.800.748,42**
Créditos a empresas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800.648,42	3.800.648,42
Otros activos financieros	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**392.968,24**	**27.637,02**	**27.637,02**	**27.637,02**	**27.637,02**	**80.065,73**	**583.582,05**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	59.086,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.086,62
Clientes empresas del grupo y asociadas	54.157,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.157,85
Deudores Comerciales	279.723,77	27.637,02	27.637,02	27.637,02	27.637,02	80.065,73	470.337,58
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**2.017.442,74**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.017.442,74**
Total	**2.806.958,10**	**87.435,39**	**33.053,11**	**30.253,11**	**29.053,11**	**3.913.900,14**	**6.900.652,96**

Ejercicio 2016	2017	2018	2019	2020	2021	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	**408.309,39**	**54.202,39**	**1.416,09**	**5.419,97**	**2.616,09**	**34.598,19**	**506.562,12**
Otros activos financieros	408.309,39	54.202,39	1.416,09	5.419,97	2.616,09	34.598,19	506.562,12
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	**162.617,70**	**145.833,33**	**145.833,33**	**145.833,33**	**0,00**	**647.752,25**	**1.247.869,94**
Créditos a empresas	162.517,70	145.833,33	145.833,33	145.833,33	0,00	647.752,25	1.247.769,94
Otros activos financieros	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**584.290,99**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**584.290,99**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	271.248,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.248,22
Clientes empresas del grupo y asociadas	69.977,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.977,01
Deudores Comerciales	243.065,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.065,76
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**55.027,77**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**55.027,77**
Total	**1.210.245,85**	**200.035,72**	**147.249,42**	**151.253,30**	**2.616,09**	**682.350,44**	**2.393.750,82**

c) Préstamos y partidas a cobrar

El importe en balance de dichos activos financieros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017	Coste	Prov. Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas grupo y asociadas (+)	**4.092.315,08**	**-291.666,66**	**3.800.648,42**
- Crédito fiscal empresas del grupo	3.800.648,42	0,00	3.800.648,42
- Otros créditos	291.666,66	-291.666,66	0,00
Deudores comerciales no corrientes, otras empresas (+)	**190.613,81**	**0,00**	**190.613,81**
Otros activos financieros, otras empresas (+)	**102.432,63**	**0,00**	**102.432,63**
Total Préstamos y partidas a cobrar no corrientes	**4.385.361,52**	**-291.666,66**	**4.093.694,86**

Ejercicio 2016	Coste	Prov. Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas grupo y asociadas (+)	**1.085.252,24**	**0,00**	**1.085.252,24**
- Crédito fiscal empresas del grupo	647.752,25	0,00	647.752,25
- Otros créditos	437.499,99	0,00	437.499,99
Otros activos financieros, otras empresas (+)	**98.252,73**	**0,00**	**98.252,73**
Total Préstamos y partidas a cobrar no corrientes	**1.183.504,97**	**0,00**	**1.183.504,97**

Ejercicio 2017	Coste	Prov. Deterioro (-)	Saldo
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	**1.019.278,44**	**-960.191,82**	**59.086,62**
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	1.019.278,44	-960.191,82	59.086,62
Clientes empresas del grupo y asociadas (+)	**54.157,85**	**0,00**	**54.157,85**
Deudores por operaciones no comerciales (+)	**279.723,77**	**0,00**	**279.723,77**
Créditos a empresas grupo y asociadas (+)	**145.833,33**	**-145.833,33**	**0,00**
- Otros créditos	145.833,33	-145.833,33	0,00
Otros activos financieros, otras empresas (+)	**396.447,12**	**0,00**	**396.447,12**
Otros activos financieros, Empresas del grupo (+)	**100,00**	**0,00**	**100,00**
Total Préstamos y partidas a cobrar corrientes	**1.895.540,51**	**-1.106.025,15**	**789.515,36**

Ejercicio 2016	Coste	Prov. Deterioro (-)	Saldo
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	**1.323.299,17**	**-1.052.050,95**	**271.248,22**
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	1.323.299,17	-1.052.050,95	271.248,22
Clientes empresas del grupo y asociadas (+)	**69.977,01**	**0,00**	**69.977,01**
Deudores por operaciones no comerciales (+)	**243.065,76**	**0,00**	**243.065,76**
Créditos a empresas grupo y asociadas (+)	**162.517,70**	**0,00**	**162.517,70**
- Créditos fiscal empresas del grupo	16.684,37	0,00	16.684,37
- Otros créditos	145.833,33	0,00	145.833,33
Otros activos financieros, otras empresas (+)	**408.309,39**	**0,00**	**408.309,39**
Otros activos financieros, Empresas del grupo (+)	**100,00**	**0,00**	**100,00**
Total Préstamos y partidas a cobrar corrientes	**2.207.269,03**	**-1.052.050,95**	**1.155.218,08**

El movimiento de dichos activos financieros clasificados como no corrientes, durante el ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017	No corrientes
	Préstamos y partidas a cobrar
Saldo inicial (+)	1.183.504,97
Altas del ejercicio (+)	3.169.771,98
Bajas del ejercicio (-)	-11.279,83
Traspasos (+/-)	43.364,40
Saldo final (+)	**4.385.361,52**

Ejercicio 2016	No corrientes
	Préstamos y partidas a cobrar
Saldo inicial (+)	680.891,50
Altas del ejercicio (+)	664.951,93
Bajas del ejercicio (-)	-15.089,05
Traspasos (+/-)	-147.249,41
Saldo final (+)	**1.183.504,97**

El movimiento de las correcciones por deterioro durante el ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017	No corriente	Corriente
Saldo inicial (-)	0,00	-1.052.050,95
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar (-)	-291.666,66	-197.154,82
Reversión de importes no utilizados (+)	0,00	143.180,62
Saldo final (-)	**-291.666,66**	**-1.106.025,15**

Ejercicio 2016	No corriente	Corriente
Saldo inicial (-)	0,00	-1.342.539,53
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar (-)	0,00	-58.101,83
Reversión de importes no utilizados (+)	0,00	348.590,41
Saldo final (-)	**0,00**	**-1.052.050,95**

El deterioro de los saldos correspondientes por Créditos a empresas del grupo y asociadas, por importe total de 437.499,99 euros (291.666,66 euros a largo plazo y 145.833,33 euros a corto plazo) han sido registrados en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados y se corresponden con el nominal pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2017 del préstamo participativo otorgado por Sociedad a Platea Gestión, S.A. (Nota 19).

El valor en libros de los activos financieros recogidos en este epígrafe constituye una aproximación aceptable del valor razonable.

NOTA 10 Pasivos financieros

a) Categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017 Clases/Categorías	Débitos y partidas a pagar
Deudas con entidades de crédito largo plazo	15.269.142,66
Derivados y otros largo plazo	162.336,36
Pasivos financieros no corrientes	**15.431.479,02**
Deudas con entidades de crédito corrientes	3.059.208,33
Derivados y otros corto plazo	51.892.760,49
Pasivos financieros corrientes	**54.951.968,82**

Ejercicio 2016 Clases/Categorías	Débitos y partidas a pagar
Deudas con entidades de crédito largo plazo	25.843.905,20
Derivados y otros largo plazo	149.117,00
Pasivos financieros no corrientes	**25.993.022,20**
Deudas con entidades de crédito corrientes	41.526.737,49
Derivados y otros corto plazo	3.927.480,41
Pasivos financieros corrientes	**45.454.217,90**

No se incluyen como pasivos financieros los saldos con las Administraciones Públicas.

b) Vencimientos

Los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Ejercicio 2017	2018	2019	2020	2021	2022	Otros	Total No corriente y corriente
Deudas	**1.396.875,64**	**1.340.957,01**	**1.252.835,99**	**1.260.331,91**	**1.266.306,85**	**12.552.275,58**	**19.069.582,98**
Deudas con entidades de crédito (Incluidas grupo y asociadas)	1.277.632,31	1.138.914,32	1.151.687,20	1.164.620,47	1.177.715,69	12.417.781,00	18.328.350,99
Otros pasivos financieros	119.243,33	202.042,69	101.148,79	95.711,44	88.591,16	134.494,58	741.231,99
Deudas con empresas del grupo y asociadas	**46.020.378,63**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**46.020.378,63**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**3.763.930,63**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.529.555,60**	**5.293.486,23**
Proveedores empresas del grupo y asociadas	307.400,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.400,82
Otros Proveedores	1.948.995,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.948.995,04
Acreedores empresas del grupo y asociadas	270.679,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270.679,31
Otros acreedores	120.335,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.335,04
Anticipos de clientes	1.116.520,42	0,00	0,00	0,00	0,00	1.529.555,60	2.646.076,02
Total	**51.181.184,90**	**1.340.957,01**	**1.252.835,99**	**1.260.331,91**	**1.266.306,85**	**14.081.831,18**	**70.383.447,84**

Ejercicio 2016	2017	2018	2019	2020	2021	Otros	Total No corriente y corriente
Deudas	**8.716.247,33**	**31.488.060,60**	**2.453.924,80**	**2.482.692,35**	**2.507.215,36**	**20.535.318,93**	**68.183.459,37**
Deudas con entidades de crédito (Incluidas grupo y asociadas)	8.594.694,72	31.302.574,33	2.355.429,64	2.384.880,91	2.414.724,20	20.318.338,89	67.370.642,69
Otros pasivos financieros	121.552,61	185.486,27	98.495,16	97.811,44	92.491,16	216.980,04	812.816,68
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**1.734.225,13**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.529.555,60**	**3.263.780,73**
Proveedores empresas del grupo y asociadas	307.400,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.400,82
Otros Proveedores	523.592,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	523.592,15
Acreedores empresas del grupo y asociadas	272.945,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	272.945,52
Otros acreedores	103.823,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.823,59
Anticipos de clientes	526.463,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1.529.555,60	2.056.018,65
Total	**10.450.472,46**	**31.488.060,60**	**2.453.924,80**	**2.482.692,35**	**2.507.215,36**	**22.064.874,53**	**71.447.240,10**

La Sociedad clasifica sus pasivos financieros en el pasivo no corriente y corriente del balance en función de su vinculación con el ciclo productivo, independientemente de que su vencimiento se produzca en el corto o largo plazo. Esto ha supuesto que un importe de 3.770.783,92 euros (35.003.745,44 euros en 2016) se sitúe en el largo plazo aunque se encuentre registrado en el pasivo corriente del balance.

c) Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Deudas con entidades de crédito	15.269.142,66	25.843.905,20
Otros pasivos financieros	162.336,36	149.117,00
Débitos y partidas a pagar no corrientes	**15.431.479,02**	**25.993.022,20**
Deudas con entidades de crédito	**3.059.208,33**	**41.526.737,49**
- Deudas con entidades de crédito corto plazo	1.277.632,32	8.594.694,72
- Deudas con entidades de crédito largo plazo	1.781.576,01	32.932.042,77
Otros pasivos financieros	**51.892.760,49**	**3.927.480,41**
- Otros pasivos financieros corto plazo	49.903.552,58	1.855.777,74
- Otros pasivos financieros largo plazo	1.989.207,91	2.071.702,67
Débitos y partidas a pagar corrientes	**54.951.968,82**	**45.454.217,90**

A continuación se incluye el desglose de la partida de "Otros pasivos financieros":

Concepto	No corrientes 2017	Corrientes 2017	No corrientes 2016	Corrientes 2016
Proveedores	**0,00**	**1.948.995,04**	**0,00**	**523.592,15**
- Proveedores corto plazo	0,00	1.948.995,04	0,00	523.592,15
Proveedores empresas del grupo y asociadas	**0,00**	**307.400,82**	**0,00**	**307.400,82**
Acreedores varios	**0,00**	**391.014,35**	**0,00**	**376.769,11**
- Acreedores empresas grupo y asociadas	0,00	270.679,31	0,00	272.945,52
- Otros acreedores	0,00	120.335,04	0,00	103.823,59
Anticipos de clientes	**0,00**	**2.646.076,02**	**0,00**	**2.056.018,65**
- Anticipos de clientes largo plazo	0,00	1.529.555,60	0,00	1.529.555,60
- Anticipos de clientes corto plazo	0,00	1.116.520,42	0,00	526.463,05
Deudas con empresas del grupo y asociadas	**0,00**	**46.020.378,63**	**0,00**	**0,00**
- Deuda empresas del grupo	0,00	46.020.378,63	0,00	0,00
Otros pasivos financieros:	**162.336,36**	**578.895,63**	**149.117,00**	**663.699,68**
Total	**162.336,36**	**51.892.760,49**	**149.117,00**	**3.927.480,41**

El valor en libros de los pasivos financieros recogidos en este epígrafe constituye una aproximación aceptable del valor razonable.

El detalle de la composición de las deudas con entidades de crédito al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	No corrientes 2017	Corrientes 2017	No corrientes 2016	Corrientes 2016
Préstamos con entidades de crédito	15.269.142,66	2.907.875,16	25.843.905,20	6.253.514,70
Líneas de crédito	0,00	-603,36	0,00	34.915.174,89
Intereses devengados no vencidos y otros	0,00	151.936,53	0,00	358.047,90
Total	**15.269.142,66**	**3.059.208,33**	**25.843.905,20**	**41.526.737,49**

La Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito con los siguientes límites:

	2017			2016		
	Límite	Importe Dispuesto	Importe no Dispuesto	Límite	Importe Dispuesto	Importe no Dispuesto
Pólizas de crédito	22.154.557,00	0,00	22.154.557,00	56.053.135,00	34.927.549,11	21.125.585,89

La Sociedad dispone de diversos préstamos con garantía hipotecaria para la financiación de inmuebles registrados como inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. Los importes y vencimientos de estos préstamos son los siguientes:

Ejercicio 2017	2018	2019	2020	2021	2022	Otros
Préstamos hipotecarios	1.126.299,14	1.138.914,32	1.151.687,20	1.164.620,47	1.177.715,69	12.417.781,00

Ejercicio 2016	2017	2018	2019	2020	2021	Otros
Préstamos hipotecarios	2.297.681,32	2.326.364,94	2.355.429,64	2.384.880,91	2.414.724,20	20.318.338,89

Con fecha 30 de junio de 2017 la Sociedad recibió un préstamo por parte de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. por importe de 46.000.000,00 euros que se destinaron íntegra y exclusivamente a la cancelación total de operaciones de préstamo y crédito con entidades financieras. De esta forma se cancelaron dos préstamos hipotecarios por importe total de 12.101.422,32 euros y líneas de crédito por un importe total 33.898.577,68 euros.

En las condiciones del préstamo recibido se estableció un plazo de duración del mismo hasta el 24 de noviembre de 2017, comprometiéndose las partes a que, en caso de que en dicha fecha no fuera reintegrado íntegramente, se acordarían unas nuevas condiciones para su cancelación. En este sentido, y según se preveía en las propias condiciones del préstamo, en el ejercicio 2018 está previsto proceder a su cancelación mediante su compensación con una aportación del Socio Único, Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., por importe de 46.020.378,63 euros, que comprenden el importe íntegro del nominal del préstamo más los intereses devengados (Ver Notas 2 y 19).

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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 2017 y 2016 es la siguiente:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	36,38	37,61
Ratio de operaciones pagadas	46,80	37,86
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,71	34,48
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.856.686,98	2.103.375,73
Total pagos pendientes	1.594.135,55	163.504,48

NOTA 11 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

a) El detalle de la información sobre las empresas del grupo, multigrupo y asociadas se muestra en la tabla siguiente:

La información sobre el patrimonio neto de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas que se detalla a continuación se ha elaborado en base a los datos fiables facilitados por las sociedades, con los cierres a 31 de diciembre de 2017 y 2016 y cuyas cuentas se encuentran, en algunos casos, pendientes de formulación.

Ejercicio 2017	Platea Gestión, S.A.
Tipo de vinculación (Grupo/Multigrupo/Asociada)	Grupo
% Capital poseído	94,00%
Directo	94,00%
% Derechos de voto poseídos	94,00%
Directo	94,00%
Capital	2.000.000,00
Reservas	-6.286,88
Resultados de ejercicios anteriores	-4.060.681,61
Resultado del ejercicio	-820.121,35
Subvenciones, donaciones y legados	3.625.240,07
Resultado explotación	-970.402,91
Resultado del Ejercicio:	-820.121,35
- Op.continuadas	-820.121,35
- Op.interrumpidas	0,00
Valor neto participación capital según libros	0,00

Dividendos recibidos en el ejercicio	0,00
Acciones, Cotización en Bolsa	NO
Valor neto participación capital directa según libros	0,00
Actividad	Promoción suelo industrial
Domicilio	Nicanor Villalta 5, Local-Teruel

Ejercicio 2016	Platea Gestión, S.A.	PLHUS Plataforma Logística, S.L.
Tipo de vinculación (Grupo/Multigrupo/Asociada)	Grupo	Grupo
% Capital poseído	94,00%	86,48%
Directo	94,00%	86,48%
% Derechos de voto poseídos	94,00%	86,48%
Directo	94,00%	86,48%
Capital	2.000.000,00	4.487.057,54
Reservas	-6.286,88	-5.168,83
Resultados de ejercicios anteriores	-294.989,18	-3.943,31
Resultado del ejercicio	-3.765.692,43	-6.798.310,09
Subvenciones, donaciones y legados	3.715.636,32	0,00
Resultado explotación	-3.470.271,57	-8.949.901,65
Resultado del Ejercicio:	-3.765.692,43	-6.798.310,09
- Op.continuadas	-3.765.692,43	-6.798.310,09
- Op.interrumpidas	0,00	0,00
Valor neto participación capital según libros	5.403.202,64	0,00
Dividendos recibidos en el ejercicio	0,00	0,00
Acciones, Cotización en Bolsa	NO	NO
Valor neto participación capital directa según libros	5.403.202,64	0,00
Actividad	Promoción suelo industrial	Promoción suelo industrial
Domicilio	Nicanor Villalta 5, Local-Teruel	Paseo María Agustín, Nº36, Zaragoza

En el ejercicio 2017 la sociedad participada PLHUS Plataforma Logística, S.L. ha realizado una reducción del capital social con la finalidad de restablecer o sanear la empresa con pérdidas que necesita nuevas aportaciones para poder continuar su actividad, mediante la modalidad de amortización de la totalidad de sus participaciones sociales, acordando simultáneamente un aumento de capital social. La Sociedad ha renunciado al derecho de suscripción preferente de las nuevas participaciones por lo que a cierre del ejercicio 2017 no tiene participación en dicha sociedad.

En el ejercicio 2016 se incrementó 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 supuso un incremento en el porcentaje de participación en Platea Gestión, S.A. lo que hizo que pasase a ser una sociedad del grupo.

b) Las correcciones valorativas por deterioro registradas en las distintas participaciones se muestran en la tabla siguiente:

Ejercicio 2017	Saldo Inicial	Deterioro Periodo (-)	Aplicaciones periodo (+)	Saldo Final
Total Empresas del Grupo	**-23.561.632,88**	**-5.403.202,64**	**20.089.671,79**	**-8.875.163,73**
- Platea Gestión, S.A.	-3.471.961,09	-5.403.202,64	0,00	-8.875.163,73
- PLHUS Plataforma Logística, S.L.	-20.089.671,79	0,00	20.089.671,79	0,00

Ejercicio 2016	Saldo Inicial	Deterioro Periodo (-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Total Empresas del Grupo	**-15.242.420,93**	**-8.044.301,51**	**-274.910,44**	**-23.561.632,88**
- Platea Gestión, S.A.	0,00	-3.197.050,65	-274.910,44	-3.471.961,09
- PLHUS Plataforma Logística, S.L.	-15.242.420,93	-4.847.250,86	0,00	-20.089.671,79
Total Empresas Asociadas	**-274.910,44**	**0,00**	**274.910,44**	**0,00**
- Platea Gestión, S.A.	-274.910,44	0,00	274.910,44	0,00

En el ejercicio 2017 se ha deteriorado íntegramente el valor de la participación mantenida en Platea Gestión, S.A. en base a la mejor evidencia de la estimación de los flujos de efectivo que se espera obtener de la misma como consecuencia de las operaciones que se prevé realizar en el ejercicio 2018 en relación con dicha participada (Nota 19).

NOTA 12 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos para una adecuada identificación, medición, limitación y supervisión para controlar la posible exposición a las variaciones en los tipos de interés, precios y tipos de cambio (riesgo de mercado), así como los riesgos de crédito y liquidez.

a) Riesgo de mercado

La sociedad está expuesta al riesgo de tipo de interés, ya que tiene formalizadas diversas operaciones de préstamo y líneas de crédito a tipos de interés variables, si bien no se considera probable que en el corto plazo la evolución de los tipos de referencia se vea expuesta a modificaciones significativas. Debido a la actividad que desarrolla la Sociedad no está expuesta a otros riesgos de mercado significativos.

b) Riesgo de crédito

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras calificadas de elevado nivel crediticio.

Los activos financieros de la Sociedad se componen principalmente de créditos de carácter comercial controlando posibles reducciones o retrasos en los flujos de efectivo futuros e instrumentando las pertinentes reclamaciones. No obstante, no existen concentraciones significativas de riesgo.

La Sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

c) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo para poder atender, en tiempo y forma, todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad. Para ello, dispone de la tesorería que muestra su balance así como de líneas de crédito y préstamos (Nota 10). En este sentido, en el ejercicio 2018 se prevé compensar el saldo pendiente del préstamo concedido por Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. con una aportación del Socio Único (Nota 10) y se están realizando los trámites oportunos para renovar las pólizas de crédito con vencimiento a corto plazo o formalizar nuevas operaciones que garanticen la liquidez de la Sociedad.

NOTA 13 Fondos Propios

13.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 el capital social escriturado de la Sociedad asciende a 65.043.675,32 euros, representado por 100 participaciones de 650.436,7532 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. posee el 100% de las participaciones de la Sociedad.

13.2 Otras aportaciones de socios

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad tiene aportaciones de socios por importe de 3.380.000,00 euros. Durante el ejercicio 2017 no se han producido movimientos en esta partida. El movimiento producido en el ejercicio 2016 fue el siguiente:

Sociedad	Importe	Motivo y tipo de aportación	Fecha
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	975.200,00	Suscribir ampliación de capital en Platea Gestión, S.A.	28/06/2016
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	1.500.000,00	Suscribir ampliación de capital en PLHUS Plataforma Logística, S.L.	28/06/2016
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	904.800,00	Suscribir ampliación de capital en Platea Gestión, S.A.	13/12/2016
Total	**3.380.000,00**		

13.3 Reservas

La reserva legal se debe dotar de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la reserva legal no se encuentra constituida.

NOTA 14 Existencias

El movimiento de las existencias y de sus correspondientes correcciones valorativas por deterioro ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Existencias Brutas	**138.803.151,82**	**216.764,86**	**-10.354.498,03**	**-12.262.509,61**	**116.402.909,04**
Edificios adquiridos	1.695.836,78	0,00	0,00	0,00	1.695.836,78
Terrenos y solares	65.911.915,79	83.409,84	-8.268.330,94	-15.135,42	57.711.859,27
Promociones en curso l/p	15.873.139,28	132.898,23	-16.871,65	-9.207.259,78	6.781.906,08
Edificios construidos	55.313.641,93	456,79	-2.069.295,44	-3.040.114,41	50.204.688,87
Otros aprovisionamientos	8.618,04	0,00	0,00	0,00	8.618,04
Deterioro de Existencias	**-57.653.688,69**	**-1.426.925,10**	**5.443.681,46**	**10.398.597,66**	**-43.238.334,67**
Deterioro Edificios adquiridos	-709.179,53	-69.559,65	0,00	0,00	-778.739,18
Deterioro Terrenos y solares	-29.339.900,94	0,00	5.443.681,46	0,00	-23.896.219,48
Deterioro Promociones en curso l/p	-13.937.944,27	-522.286,62	0,00	9.222.395,20	-5.237.835,69
Deterioro Edificios construidos	-13.666.663,95	-835.078,83	0,00	1.176.202,46	-13.325.540,32

Ejercicio 2016	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Existencias Brutas	**149.977.611,47**	**437.859,35**	**-9.011.445,03**	**-2.600.873,97**	**138.803.151,82**
Edificios adquiridos	1.709.596,46	0,00	-13.759,68	0,00	1.695.836,78
Terrenos y solares	65.750.998,88	160.916,91	0,00	0,00	65.911.915,79
Promociones en curso l/p	15.884.786,86	-11.647,58	0,00	0,00	15.873.139,28
Edificios construidos	66.623.611,23	288.590,02	-8.997.685,35	-2.600.873,97	55.313.641,93
Otros aprovisionamientos	8.618,04	0,00	0,00	0,00	8.618,04
Deterioro de Existencias	**-57.385.695,32**	**-2.419.875,56**	**2.151.882,19**	**0,00**	**-57.653.688,69**
Deterioro Edificios adquiridos	-708.345,27	-834,26	0,00	0,00	-709.179,53
Deterioro Terrenos y solares	-26.932.788,72	-2.407.112,22	0,00	0,00	-29.339.900,94
Deterioro Promociones en curso l/p	-13.926.015,19	-11.929,08	0,00	0,00	-13.937.944,27
Deterioro Edificios construidos	-15.818.546,14	0,00	2.151.882,19	0,00	-13.666.663,95

El saldo neto de los traspasos de los ejercicio 2017 y 2016 corresponden al traspaso de inmuebles al epígrafe de Inversiones inmobiliarias por estar destinados a su arrendamiento (Nota 6).

En el epígrafe "Existencias" se incluyen a cierre de los ejercicios 2017 y 2016, existencias a corto plazo por importe bruto de 51.909.143,69 euros y 57.018.096,75 euros y existencias a largo plazo por importe bruto de 64.493.765,35 euros y 81.785.055,07 euros respectivamente.

Las salidas del ejercicio 2017 se corresponden con la venta de inmuebles resultantes de promociones de viviendas por un importe de 263.759,94 euros repartidas en diversas promociones, 1.805.535,50 euros se corresponden con la venta de suelo industrial en Fraga, 8.272.932,48 euros derivan de la venta de una parcela residencial en Huesca y 12.270,11 euros se corresponden a otras bajas. Las salidas del ejercicio 2016 se corresponden con la venta de inmuebles resultantes de promociones de viviendas por un importe de 630.727,30 euros, con la venta de suelo industrial en Fraga por importe de 8.061.049,83 euros, con la venta de otros inmuebles en dicha localidad por importe de 13.759,68 euros y con determinadas obras entregadas en dicho ejercicio en la localidad de Canfranc por importe de 305.908,22 euros.

En el ejercicio 2017 las bajas en el deterioro de terrenos y solares registradas corresponden en una parte significativa a la venta de la un parcela residencial en Huesca y a la venta de otros inmuebles. La corrección valorativa más significativa se corresponde con el deterioro de la promoción de suelo industrial denominada "El Espartal" en el Burgo de Ebro.

En el ejercicio 2016 las correcciones valorativas registradas corresponden 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. Las bajas registradas en 2016 se debieron principalmente a los traspasos de obra terminada a Inversiones Inmobiliarias por su arrendamiento y a las ventas realizadas en el ejercicio.

a) Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en las normas de valoración, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. En los ejercicios 2017 y 2016 no se han capitalizado gastos financieros relacionados con existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año.

El importe de los intereses capitalizados hasta cierre de los ejercicios 2017 y 2016 que forman parte del valor de las existencias en dichas fechas son los siguientes:

	2017	2016
Productos en curso	0,00	93.335,32
Productos terminados	419.092,67	458.828,36

b) Compromisos firmes de compra y venta de existencias

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene compromisos firmes de venta de existencias por importe 5.686.728,85 euros (3.286.268,47 euros en 2016), de los cuales se encuentran reflejados anticipos de clientes por importe de 276.742,40 euros (131.766,21 euros en 2016).

c) Desglose de promociones en curso y edificios construidos

El desglose de la variación y del saldo final bruto de existencias de promociones en curso y de edificios construidos, distinguiendo según el uso final es el siguiente:

Ejercicio 2017	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Edificios de viviendas en curso	969.546,10	71.362,82	-16.871,65	0,00	1.024.037,27
Otros	9.294.614,78	61.535,41	0,00	-9.207.259,78	148.890,41
Obra industrial en curso	5.608.978,40	0,00	0,00	0,00	5.608.978,40
Total promociones en curso	**15.873.139,28**	**132.898,23**	**-16.871,65**	**-9.207.259,78**	**6.781.906,08**
Edificios de viviendas terminados	11.064.586,77	0,00	-263.759,94	-3.040.114,41	7.760.712,42
Obra industrial terminada	44.249.055,16	456,79	-1.805.535,50	0,00	42.443.976,45
Total promociones terminadas	**55.313.641,93**	**456,79**	**-2.069.295,44**	**-3.040.114,41**	**50.204.688,87**

Ejercicio 2016	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Edificios de viviendas en curso	866.977,96	102.568,14	0,00	0,00	969.546,10
Otros	9.408.830,50	-114.215,72	0,00	0,00	9.294.614,78
Obra industrial en curso	5.608.978,40	0,00	0,00	0,00	5.608.978,40
Total promociones en curso	**15.884.786,86**	**-11.647,58**	**0,00**	**0,00**	**15.873.139,28**
Edificios de viviendas terminados	13.861.636,77	0,00	-242.061,50	-2.554.988,50	11.064.586,77
Otros	305.908,22	0,00	-305.908,22	0,00	0,00
Obra industrial terminada	52.456.066,24	288.590,02	-8.449.715,63	-45.885,47	44.249.055,16
Total promociones terminadas	**66.623.611,23**	**288.590,02**	**-8.997.685,35**	**-2.600.873,97**	**55.313.641,93**

Los epígrafes "Promociones en curso" y "Promociones terminadas" incluyen el coste relativo a la adquisición de los solares correspondientes, en los ejercicios 2017 y 2016, por un importe total de 9.413.964,61 euros y 10.447.853,16 euros, respectivamente.

d) Subvenciones recibidas

El importe neto de las existencias en balance subvencionadas a 31 de diciembre de 2017 y la correspondiente subvención pendiente de imputar ascienden respectivamente a 11.379.048,15 euros y 1.235.900,73 euros (13.215.820,92 euros y 1.417.262,74 euros en 2016). La información relativa a las subvenciones se detalla en la Nota 18.

NOTA 15 Situación fiscal

15.1. Impuesto sobre beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios, antes de la liquidación definitiva del Grupo fiscal, es la siguiente:

Ejercicio 2017	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos (+)	Disminu-ciones (-)	Efecto neto	Aumentos (+)	Disminu-ciones (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			-3.601.233,57			-1.336.671,04
Impuesto sobre Sociedades			-3.163.256,64			-22.383,13
Resultado antes de impuestos			-6.764.490,21			-1.359.054,17
Diferencias permanentes	758,40	0,00	758,40	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:						
con origen en el ejercicio	6.317.856,52	-18.575,43	6.299.281,09	0,00	0,00	0,00
con origen en ejercicios anteriores	453.908,89	-5.899.236,79	-5.445.327,90	1.359.054,17	0,00	1.359.054,17
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			**-5.909.778,62**			**0,00**

Ejercicio 2016	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos (+)	Disminu-ciones (-)	Efecto neto	Aumentos (+)	Disminu-ciones (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			-14.582.712,84			-889.435,03
Impuesto sobre Sociedades			-650.342,36			-2.861,92
Resultado antes de impuestos			-15.233.055,20			-892.296,95
Diferencias permanentes	109,34	0,00	109,34	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:						
con origen en el ejercicio	8.993.330,72	-20.916,22	8.972.414,50	60.000,00	-60.000,00	0,00
con origen en ejercicios anteriores	1.036.045,52	-1.477.320,20	-441.274,68	892.296,95	0,00	892.296,95
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			**-6.701.806,04**			**0,00**

El resultado por el impuesto sobre sociedades, incluyendo el detalle de la variación del impuesto diferido de activo y de pasivo, se compone de:

Ejercicio 2017	1. Impuesto corriente	2. Variación del impuesto diferido				Total (1+2)
		Variación del impuesto diferido de activo			Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias:						
- A operaciones continuadas	3.152.896,17	0,00	0,00	0,00	10.360,47	3.163.256,64
- A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ejercicio 2016	1. Impuesto corriente	2. Variación del impuesto diferido				Total (1+2)
		Variación del impuesto diferido de activo			Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias:						
- A operaciones continuadas	647.752,25	0,00	0,00	0,00	2.590,11	650.342,36
- A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tras dichas variaciones el importe de los impuestos diferidos en balance al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos	2017	2016
- Diferencias temporarias imponibles	104.757,99	137.501,59
Total Impuestos diferidos	**104.757,99**	**137.501,59**

Adicionalmente se dispone de diferencias temporarias imponibles por importe de 52.354,46 euros y 33.779,03 euros, a cierre de los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente, correspondientes a la imputación fiscal de amortizaciones.

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

diferencias temporales deducibles para las que no se ha registrado en balance el correspondiente activo por impuesto diferido el siguiente:

Diferencias temporarias deducibles	2017	2016
Deterioros de créditos por insolvencias	1.267.537,46	941.944,71
Deterioros de activos inmobiliarios	29.283.968,47	32.336.558,19
Otras provisiones	264.669,92	289.014,52
Ajustes por las reglas de valoración del art. 17 LIS	6.762.485,18	7.694.374,72
Limitación a la deducibilidad de gastos financieros	3.701.159,63	4.923.464,54
Pérdidas valores representativos de participaciones en capital	8.887.163,73	23.573.632,88
Limite deducibilidad amortización 70%. Ley 16/2013	205.921,57	235.338,94
Total	**50.372.905,96**	**69.994.328,50**

La variación de las diferencias temporarias deducibles más significativa es la que corresponde a las pérdidas de valores representativos de participaciones en capital y viene motivada por la baja de la participación en PLHUS Plataforma logística (Ver nota 11).

Durante el ejercicio se han cancelado diferencias temporarias y han aflorado bases imponibles negativas que no estaban registradas en ejercicios anteriores al entender que el grupo de consolidación fiscal no dispondría de ganancias fiscales futuras suficientes para poder recuperarlas. Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. La Sociedad, de acuerdo con la normativa contable vigente, no ha registrado activos por impuesto diferido al no estar razonablemente asegurada la obtención de ganancias fiscales futuras en una cuantía tal que le permitan su aplicación.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar no registradas en el balance adjunto, sin considerar las que se derivan de la liquidación de los propios ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Ejercicio 2016	0,00	-
Ejercicio 2015	4.847.996,59	4.847.996,59
Ejercicio 2014	7.035.412,69	7.035.412,69
Ejercicio 2013	9.671.923,73	9.671.923,73
Ejercicio 2012	7.623.223,24	7.623.223,24
Ejercicio 2011	6.599.060,84	6.599.060,84
Ejercicio 2010	2.184.363,28	2.184.363,28
Ejercicio 2009	1.371.213,57	1.371.213,57
Bases imponibles negativas	**39.333.193,94**	**39.333.193,94**

A fecha actual no existe limitación temporal a la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, si bien se establece un límite porcentual máximo sobre la base imponible previa, en función del importe neto de la cifra de negocios del contribuyente.

Quedan pendientes de aplicación los siguientes beneficios y deducciones cuyos importes y plazos son los siguientes:

Ejercicio 2017	Importe	Último año aplicación
Deducción por reversión de medidas temporales	3.576,37	-
Otras deducciones pendientes de aplicar	965,45	2019
	965,45	2020
	965,45	2021
	965,45	2022
	965,45	2023
	2.002,51	2024
	1.163,61	2025
	1.103,37	2026
	1.103,37	2027

Ejercicio 2016	Importe	Último año aplicación
Deducción por reversión de medidas temporales	2.105,50	-
Otras deducciones pendientes de aplicar	965,45	2019
	965,45	2020
	965,45	2021
	965,45	2022
	965,45	2023
	2.002,51	2024
	1.163,61	2025
	1.103,37	2026

No existen compromisos adquiridos en relación con los anteriores incentivos fiscales.

Desde el ejercicio 2009 la Sociedad tributa en el Impuesto de Sociedades según el régimen de consolidación fiscal, siendo Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal la Sociedad dominante del grupo fiscal 0268/09.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone, por un lado, que la base imponible del Grupo se determina a partir de la suma de las bases imponibles individuales de todas y cada una de las sociedades integrantes del mismo; y por otro, que el ingreso de la cuota resultante o la devolución de las retenciones a cuenta corresponde a la entidad dominante.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de reparto interno de cuotas del Grupo en régimen de consolidación fiscal:

En el ejercicio 2017 se ha generado un importe a cobrar a largo plazo por Impuesto de Sociedades de 3.152.896,17 euros con la matriz del grupo de consolidación fiscal. De este importe, la cantidad de 1.675.451,51 euros surge como consecuencia de la utilización de bases imponibles negativas de la Sociedad compensadas por el grupo fiscal en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2016, los restantes 1.477.444,66

euros se han registrado como estimación de la contribución de la Sociedad a la base imponible del grupo fiscal del ejercicio 2017.

Estos saldos, junto con los generados en ejercicios anteriores, están registrados en balance como débitos (activos) con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal (Nota 20) por importe de 3.800.648,42 euros en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas. Créditos a empresas".

15.2. Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos con Administraciones Públicas al cierre del ejercicio 2017 y 2016 son los siguientes:

Saldos deudores	2017	2016
Hacienda Pública, deudora IVA diferido	66.861,96	962,43
Total	**66.861,96**	**962,43**

Saldos acreedores	2017	2016
Hacienda Pública, acreedora por IVA	565.325,88	640.063,84
Hacienda Pública, acreedora por IVA diferido	66.809,46	0,00
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	61.836,63	57.708,10
Organismos de la Seguridad Social acreedores	26.277,40	25.405,41
Otros	22.001,66	48.280,55
Total	**742.251,03**	**771.457,90**

15.3 Otra información fiscal

La Sociedad tiene pendientes de comprobación por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales.

NOTA 16 Ingresos y gastos

a) Aprovisionamientos

El desglose de las partidas de consumos se muestra en la tabla siguiente:

Ejercicio 2017	Terrenos y Solares
Compras	-62.951,76
Variación de existencias	-8.200.056,52
Total	**-8.263.008,28**

Ejercicio 2016	Edificios adquiridos	Terrenos y Solares
Compras	0,00	-256.409,05
Variación de existencias	-13.759,68	160.916,91
Total	**-13.759,68**	**-95.492,14**

Todas las compras han sido realizadas a proveedores nacionales.

b) Gastos de personal

El detalle de las partidas de gastos de personal se muestra en la tabla siguiente:

	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	1.021.207,54	944.881,55
Cargas sociales:	272.827,59	264.413,52
Otras cargas sociales	272.827,59	264.413,52
Total	**1.294.035,13**	**1.209.295,07**

c) Otros resultados

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados" ascienden a 137.221,64 euros (182.214,34 euros en 2016).

En el ejercicio 2017 los ingresos excepcionales ascienden a un importe de 141.723,83 euros (186.214,95 euros en 2016) correspondiendo principalmente a penalizaciones a proveedores por incumplimientos contractuales, los gastos excepcionales ascienden a un importe de 4.502,19 euros (4.000,61 euros en 2016) y corresponden a indemnizaciones pagadas a clientes.

NOTA 17 Provisiones y contingencias

17.1. Provisiones

El análisis del movimiento de cada provisión reconocida en el balance durante el ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2017	Saldo Inicial	Dotaciones (+)	Aplicaciones (-)	Saldo Final
Provisiones por operaciones comerciales	352.146,60	63.814,32	-151.291,00	264.669,92
Otras provisiones a corto plazo	0,00	15.346,64	0,00	15.346,64
Provisiones corrientes	**352.146,60**	**79.160,96**	**-151.291,00**	**280.016,56**

Ejercicio 2016	Saldo Inicial	Dotaciones (+)	Aplicaciones (-)	Saldo Final
Provisiones por operaciones comerciales	398.016,47	203.812,35	-249.682,22	352.146,60
Provisiones corrientes	**398.016,47**	**203.812,35**	**-249.682,22**	**352.146,60**

La provisión por operaciones comerciales cubre los gastos de postventa y reparaciones relacionados con los inmuebles vendidos.

17.2. Activos y pasivos contingentes

La Sociedad no tiene activos o pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso normal del negocio de los que se prevea que surjan derechos u obligaciones significativos distintos de aquellos que ya están recogidos en el balance.

NOTA 18 Subvenciones, donaciones y legados

18.1. Subvenciones de capital y de explotación plurianuales

El detalle y movimiento de las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables del ejercicio 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017 Entidad Concedente/Concepto	Importe total concedido (+)	Saldo Inicial (+)	Subvencio-nes capital traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Subvencio-nes explotación plurianuales traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Saldo final bruto (+)	Efecto Impositivo (-)	Saldo Final
Ministerio de Vivienda / Alfonso I	1.160.000,00	205.409,27	0,00	0,00	205.409,27	-513,53	204.895,74
Ministerio de Vivienda / Villanueva de Gállego	252.500,00	149.356,53	0,00	0,00	149.356,53	-373,39	148.983,14
Ministerio de Vivienda / Valdefierro	782.500,00	475.646,79	0,00	-17.924,63	457.722,16	-1.144,31	456.577,85
Ministerio de industria / Caspe P.I.	145.269,34	55.836,83	0,00	-10.708,62	45.128,21	0,00	45.128,21
Ministerio de Industria / Magallón P.I.	229.759,69	47.395,02	0,00	-11.774,81	35.620,21	0,00	35.620,21
Ministerio de Fomento / Sabiñánigo	44.000,00	5.299,61	-121,67	0,00	5.177,94	-12,95	5.164,99
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego II	114.000,00	66.225,08	-1.581,69	0,00	64.643,39	-161,61	64.481,78
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego III	88.000,00	46.672,59	-1.054,44	0,00	45.618,15	-114,05	45.504,10
Fondo de Inversiones de Teruel / PLATEA	1.986.196,67	1.209.197,19	-1.209.197,19	0,00	0,00	0,00	0,00
Cesiones suelos	2.324.692,71	1.279.320,91	-80,17	-29.674,77	1.249.565,97	-3.123,93	1.246.442,04
Promociones Levantino Aragonesas, S.A / Locales Valdespartera	488.843,88	474.193,42	-2.799,53	-74.136,65	397.257,24	-99.314,28	297.942,96
Total	**7.615.762,29**	**4.014.553,24**	**-1.214.834,69**	**-144.219,48**	**2.655.499,07**	**-104.758,05**	**2.550.741,02**

Ejercicio 2016 Entidad Concedente/Concepto	Importe total concedido (+)	Saldo inicial (+)	Recibidas en el ejercicio (+)	Subvencio-nes capital traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Subvencio-nes explotación plurianuales traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Saldo final bruto (+)	Efecto impositivo (-)	Saldo Final
Ministerio de Industria / Plhus	752.055,00	124.657,67	0,00	-124.657,67	0,00	0,00		0,00
Ministerio de Vivienda / Alfonso I	1.160.000,00	205.409,27	0,00	0,00	0,00	205.409,27	-513,53	204.895,74
Ministerio de Vivienda / Villanueva de Gállego	252.500,00	149.356,53	0,00	0,00	0,00	149.356,53	-373,39	148.983,14
Ministerio de Vivienda / Valdefierro	782.500,00	485.556,09	0,00	0,00	-9.909,30	475.646,79	-1.189,12	474.457,67
Ministerio de Industria / Caspe P.I.	145.269,34	67.957,31	0,00	0,00	-12.120,48	55.836,83	0,00	55.836,83
Ministerio de Industria / Magallón P.I.	229.759,69	60.722,27	0,00	0,00	-13.327,25	47.395,02	0,00	47.395,02
Ministerio de Fomento / Sabiñánigo	44.000,00	5.421,61	0,00	-122,00	0,00	5.299,61	-13,25	5.286,36
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego II	114.000,00	67.811,10	0,00	-1.586,02	0,00	66.225,08	-165,56	66.059,52
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego III	88.000,00	47.729,92	0,00	-1.057,33	0,00	46.672,59	-116,69	46.555,90
Fondo de Inversiones de Teruel / PLATEA	1.986.196,67	1.908.139,00	0,00	-698.941,81	0,00	1.209.197,19	-3.023,00	1.206.174,19
Cesiones suelos Promociones Levantino Aragonesas, S.A. / Locales Valdespartera	2.324.692,71	1.307.088,77	0,00	0,00	-27.767,86	1.279.320,91	-3.198,30	1.276.122,61
Fundación Endesa / Estación Canfranc	488.843,88	477.000,65	0,00	-2.807,23	0,00	474.193,42	-118.548,34	355.645,08
Total	**8.427.817,29**	**4.906.850,19**	**60.000,00**	**-829.172,06**	**-123.124,89**	**4.014.553,24**	**-127.141,18**	**3.887.412,06**

En el ejercicio 2016 la Sociedad recibió una subvención para financiar actuaciones en la Estación Internacional de Canfranc.

Durante el presente ejercicio la Sociedad ha recibido una subvención por importe de 242.000,00 euros cuya finalidad es la rehabilitación, urbana y ferroviaria del entorno de la Estación Internacional de Canfranc. Dicho importe se ha registrado en el epígrafe de "Deudas corrientes-Otros pasivos financieros" del pasivo del balance y será registrado en el epígrafe "Subvenciones" del patrimonio neto cuando se cumplan las condiciones para ello.

El detalle del valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 y 2016 de los bienes afectos a subvenciones de capital se incluye en las correspondientes notas de activos (Nota 6 y 14).

La Sociedad viene cumpliendo con los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de las subvenciones.

18.2. Subvenciones de explotación

La Sociedad ha recibido subvenciones de explotación en concepto de bonificación de cuotas de la seguridad social por formación del personal por importe de 3.068,60 euros que han sido registrados como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por este mismo concepto, en el año 2016 dicho importe fue de 2.012,50 euros. Asimismo, la Sociedad viene cumpliendo con los requisitos legales para la obtención y mantenimiento de las mismas.

NOTA 19 Hechos posteriores al cierre

Con fecha 16 de febrero de 2018 , Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., en su condición de Socio Único de la Sociedad, ha propuesto a la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Industria y Empleo del Gobierno de Aragón el inicio de la tramitación administrativa para la realización de una operación de saneamiento en la Sociedad consistente en la realización de una "Aportación del socio" por importe de 46.020.378,63 euros que formalizará su Socio Único, mediante la compensación de los créditos que actualmente ostenta frente a la Sociedad por este importe. Esta aportación, sobre la que actualmente se están recabando los informes preceptivos que determina la normativa de aplicación y que está previsto se autorice en próximos Consejos de Gobierno de Aragón, incrementará, una vez se materialice, el patrimonio social de la Sociedad sin que esto suponga aumentar su capital social. La finalidad de esta aportación es reforzar el patrimonio de la Sociedad mediante la conversión de recursos ajenos en recursos propios y la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores con cargo a esta aportación.

De esta forma, una vez efectuada la operación de saneamiento, las deudas a corto plazo se reducirán en 46.020.378,63 euros, cantidad que pasará a integrarse en el patrimonio de la Sociedad.

Por otra parte, mediante acuerdo de Consejo del Gobierno de Aragón de fecha 20 de marzo de 2018, se ha aprobado la realización de diversas operaciones destinadas al saneamiento patrimonial de Platea Gestión, S.A., en cuyo capital social participa mayoritariamente la Sociedad, y cuya formalización se prevé llevar a efecto en el ejercicio 2018. Previamente a las operaciones aprobadas, se ha propuesto por parte de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. la capitalización del importe pendiente de amortizar por parte de Platea Gestión, S.A. correspondiente al préstamo participativo otorgado por la Sociedad en el ejercicio 2013 y, posteriormente, la realización de una reducción de capital a cero y una ampliación de capital simultánea que supondrá la amortización de la totalidad de las acciones preexistentes, de forma que la totalidad de nuevas acciones emitidas serán suscritas por Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., que por tanto pasará a ostentar de forma directa el 100% del capital de Platea Gestión, S.A.

En consecuencia, la Sociedad ha deteriorado el nominal del préstamo participativo concedido a Platea Gestión, S.A. pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2017, cuyo importe asciende 437.499,99 euros (Nota 9 y Nota 20), así como la totalidad del valor en libros de la participación en Platea Gestión S.A. por importe de 5.403.202,64 euros (Nota 11). El deterioro de la participación ha supuesto imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias las subvenciones asociadas por importe de 1.209.197,19 euros (Nota 18).

A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no existen hechos posteriores al cierre, distintos de los anteriormente mencionados, que afecten significativamente a la imagen fiel de las cuentas anuales de la Sociedad.

NOTA 20 Operaciones con partes vinculadas

Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria, la Sociedad es dependiente del grupo denominado GRUPO CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN. La sociedad dominante directa, coincidente con la sociedad última del grupo, es CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U. la cual posee el 100 % de las acciones de la Sociedad (Nota 13). A su vez el Gobierno de Aragón es el titular único de las acciones de la sociedad dominante.

20.1. Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Créditos a corto plazo	0,00	145.833,33	0,00	0,00
Deterioro de créditos a corto plazo	0,00	-145.833,33	0,00	0,00
Otros activos financieros	0,00	100,00	0,00	0,00
Clientes	0,00	1.429,41	52.728,44	534.571,83
Deterioro de clientes	0,00	0,00	0,00	-534.571,83
Activo Corriente	**0,00**	**1.529,41**	**52.728,44**	**0,00**
Crédito fiscal a largo plazo	3.800.648,42	0,00	0,00	0,00
Créditos a largo plazo	0,00	291.666,66	0,00	0,00
Deterioro de créditos a largo plazo	0,00	-291.666,66	0,00	0,00
Activo No Corriente	**3.800.648,42**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Deudas a corto plazo	46.020.378,63	0,00	0,00	0,00
Proveedores	0,00	307.400,82	0,00	0,00
Acreedores	0,00	270.679,31	0,00	0,00
Anticipos corto plazo	0,00	0,00	839.229,87	0,00
Anticipos largo plazo	0,00	0,00	1.208.641,46	0,00
Pasivo Corriente	**46.020.378,63**	**578.080,13**	**2.047.871,33**	**0,00**
Fianzas	0,00	969,56	0,00	0,00
Pasivo No Corriente	**0,00**	**969,56**	**0,00**	**0,00**

Ejercicio 2016	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Crédito fiscal a corto plazo	16.684,37	0,00	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	145.833,33	0,00	0,00
Otros activos financieros	0,00	100,00	0,00	0,00
Clientes	0,00	2.275,06	99.249,43	534.571,83
Deterioro de clientes	0,00	0,00	-31.547,48	-534.571,83
Activo Corriente	**16.684,37**	**148.208,39**	**67.701,95**	**0,00**
Crédito fiscal a largo plazo	647.752,25	0,00	0,00	0,00
Créditos a largo plazo	0,00	437.499,99	0,00	0,00
Activo No Corriente	**647.752,25**	**437.499,99**	**0,00**	**0,00**
Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores	0,00	307.400,82	0,00	0,00
Acreedores	0,00	259.547,31	13.398,21	0,00
Anticipos corto plazo	0,00	0,00	394.291,55	0,00
Anticipos largo plazo	0,00	0,00	1.208.641,46	0,00
Pasivo Corriente	**0,00**	**566.948,13**	**1.616.331,22**	**0,00**
Fianzas	0,00	961,62	0,00	0,00
Pasivo No Corriente	**0,00**	**961,62**	**0,00**	**0,00**

En el epígrafe de Crédito fiscal a largo plazo de los ejercicios 2017 y 2016 se refleja el saldo mantenido con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. correspondiente a la consolidación fiscal (Nota 15). En los epígrafes de Créditos a corto plazo y Créditos a largo plazo se refleja el importe pendiente del préstamo participativo concedido a la sociedad Platea Gestión, S.A., que ha sido deteriorado íntegramente en el ejercicio 2017 (Notas 9 y 19).

En el epígrafe Deudas a corto plazo del pasivo corriente se recoge el importe del préstamo concedido por Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. referido en la Nota 10.

En el epígrafe de Clientes-Gobierno de Aragón (incluido Entes) correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 se recogen principalmente los importes pendientes de cobro del Gobierno de Aragón derivados de la ejecución de diferentes encargos y prestaciones de servicios.

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

En los epígrafes Proveedores y Acreedores del ejercicio 2017 y 2016 se recogen saldos con las sociedades del grupo Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. y Platea Gestión, S.A. principalmente.

En los epígrafes Anticipos corto plazo y Anticipos largo plazo de los ejercicios 2017 y 2016 se reflejan los anticipos recibidos por la Sociedad para la ejecución de encargos.

20.2. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2017 y 2016 son las siguientes:

Ejercicio 2017	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)
Arrendamientos	0,00	5.824,10	0,00
Prestación de servicios	0,00	10.862,60	3.298.654,62
Otros ingresos	0,00	215,53	0,00
Ingresos financieros	0,00	24.325,00	0,00
Servicios recibidos	0,00	9.200,00	18.000,00
Gastos financieros	20.378,63	0,00	0,00

Ejercicio 2016	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)
Arrendamientos	0,00	5.776,92	0,00
Prestación de servicios	0,00	82.905,59	292.334,09
Otros ingresos	0,00	1.392,09	0,00
Ingresos financieros	0,00	31.419,79	0,00
Servicios recibidos	674,68	0,00	36.290,00

El importe reflejado como prestación de servicios al Gobierno de Aragón recoge los ingresos registrados por diferentes encargos y prestaciones de servicios, destacando en el ejercicio 2017 la ejecución de actuaciones de restauración del Patrimonio de Interés Arquitectónico en la provincia de Teruel, de rehabilitación edificatoria de antiguas viviendas en Teruel y Alcañiz y la ejecución de la Estación de Autobuses de Alcañiz, incluidas en el Fondo de Inversiones de Teruel, que ha supuesto un ingreso de 3.134.145,33 euros, así como los

correspondientes a las labores de gestión económica y social del parque de viviendas en alquiler propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón y de las viviendas de promoción pública promovidas por actuación directa o convenida con los Ayuntamientos por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, que ha supuesto en 2017 un ingreso de 157.294,00 euros.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 también se han prestado diversos servicios de gestión a empresas del grupo.

El importe recogido como ingresos financieros de empresas del grupo en los ejercicios 2017 y 2016 se corresponde con los intereses devengados por el préstamo participativo concedido a Platea Gestión, S.A.

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

En gastos financieros de la Sociedad dominante del ejercicio recogen los intereses devengados por el préstamo participativo concedido en el ejercicio por Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. (Nota 10).

20.3. Órgano de Administración y Alta Dirección

A los efectos de elaboración de las cuentas anuales se ha considerado "personal de Alta Dirección" a quien planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta; y lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas de los titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

En la Nota 21 se detalla el número medio de empleados y consejeros que realizan funciones de Alta Dirección a 31 de Diciembre de 2017 y 2016.

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna por ningún concepto, ni han recibido anticipos ni créditos, ni se les ha concedido avales o garantías durante los ejercicios 2017 y 2016.

Adicionalmente durante los ejercicios 2017 y 2016, los miembros del Consejo de Administración, por si mismos o a través de personas vinculadas a los mismos, no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado

La retribución devengada en el ejercicio por la Alta Dirección asciende a 73.190,49 euros (73.165,29 euros en 2016). La Alta Dirección no ha percibido otras remuneraciones por ningún concepto, ni ha recibido anticipos ni créditos, ni se le han concedido avales o garantías durante los ejercicios 2017 y 2016.

20.4. Situación de conflictos de interés 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 ley.

NOTA 21 Otra información

21.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Número medio de empleados	Total	
	2017	2016
Altos directivos	1,00	1,00
Resto de personal de dirección de la empresa	4,00	4,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	12,51	12,26
Empleados de tipo administrativo	5,00	5,09
Total	**22,51**	**22,35**

La distribución por sexos al término del ejercicio 2017 y 2016, detallada por categorías, es la siguiente:

Personal al cierre del ejercicio por categoría y sexo	2017		2016		Total	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	2017	2016
Consejeros que no son a la vez empleados de la compañía	6	2	6	2	8	8
Altos directivos	1	0	1	0	1	1
Resto de personal de dirección de la empresa	2	2	2	2	4	4
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	5	7	6	7	12	13
Empleados de tipo administrativo	0	5	0	5	5	5
Total	**14**	**16**	**15**	**16**	**30**	**31**

Asimismo, en el curso del ejercicio 2017 y 2016 no ha habido personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

21.2. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 22.374,00 euros (18.700,00 euros en 2016).

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 2017 y 2016.

NOTA 22 Información segmentada

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la información relativa a la cifra de negocios por actividad es la siguiente:

Importe de la cifra de negocio por actividad	2017	2016
Inmobiliarias	4.967.977,89	4.865.265,93
Arrendamiento	1.006.138,00	883.661,60
Prestación de servicios	3.309.517,22	375.239,68
Total	**9.283.633,11**	**6.124.167,21**

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la información relativa a la cifra de negocios por mercado geográfico es la siguiente:

Importe neto de la cifra de negocio por mercado geográfico	2017	2016
Zaragoza	1.024.929,18	762.590,84
Huesca	5.006.161,28	4.943.780,15
Teruel	3.252.542,65	417.796,22
Total	**9.283.633,11**	**6.124.167,21**

NOTA 23 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 significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

INFORME DE GESTIÓN

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. es una sociedad pública dependiente de Gobierno de Aragón y adscrita al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, sirviendo como instrumento de la política de vivienda y gestión urbanística de suelo en colaboración con otras instituciones.

La actividad de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. se desarrolla siguiendo unas líneas y principios marcados desde el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda dentro del Programa de Gobierno de Aragón.

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. se creó en el año 2002 cuando los problemas e inquietudes de la sociedad en aspectos de vivienda eran diferentes a los actuales. En aquel entonces se estaba inmerso en plena burbuja inmobiliaria, se construía mucho, a gran velocidad, los precios de las viviendas subían de forma acelerada y desmedida y, al menos en Aragón, todas las viviendas tenían salida en el mercado. Por otra parte, la buena situación en cuanto a empleos y salarios, junto a la cultura española de tener vivienda en propiedad, fomentada también por los poderes públicos, hacía que la mayor parte de la población aspirara a poseer una vivienda.

No obstante, había una parte de la población que, aun teniendo recursos para tener la propiedad de una vivienda, tenía dificultades para ello debido a los elevados importes que aquellas alcanzaban. A este segmento de mercado ha sido al cual Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. se ha dedicado en la primera etapa de su existencia. Cubriendo una parte de la demanda de vivienda a la que el mercado privado no supo o quiso hacer frente, poniendo a disposición de los ciudadanos viviendas en propiedad a precios más asequibles y tasados por las Administraciones Públicas.

En aquel momento, por parte de la Administración autonómica se apreció la existencia de esta necesidad en parte de la sociedad aragonesa y se creó Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. con el objeto, entre otros, de satisfacer esta demanda social insatisfecha.

Por otra parte, también se tuvo en cuenta el aspecto de vertebración territorial al que Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. podía contribuir. Conocedores de la realidad geográfica de Aragón, un gran territorio con zonas con muy baja densidad de población, se consideró necesario articular instrumentos para intentar evitar en parte esta despoblación y se empleó a la Sociedad como un instrumento más para esta labor, construyendo viviendas en pequeñas localidades de las tres provincias. De alguna forma esto ayudó o incentivó a que los pobladores de diferentes lugares dispusieran de una oferta de vivienda local sin tener que desplazarse a otro municipio, así como dinamizó, durante la fase de construcción, la economía del lugar y de Aragón.

Sin embargo, la crisis ha hecho que las necesidades de hoy en día de la sociedad aragonesa hayan cambiado, por lo que Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. ha debido replantearse su estrategia e iniciar un cambio hacia un modelo de actuación que sepa responder, dentro del ámbito de su actuación, a las necesidades actuales de los ciudadanos.

En este marco, el trabajo de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. se está reorientando para tener un impacto social significativo, ya que se encuadra en la apuesta del Gobierno de Aragón por la promoción del alquiler y por la contribución al objetivo social de que toda la ciudadanía tenga acceso a una vivienda digna; habiéndose puesto en práctica en el año 2017 un Plan Estratégico con un horizonte temporal 2017-2021 que plantea una estrategia de intervención que se despliega a través de siete ejes estratégicos que identifican las grandes líneas de actuación:

1. Vivienda y prestación de servicios a Diputación General de Aragón

2. Gobierno corporativo
3. Ética e integridad
4. Responsabilidad social
5. Contribución social
6. Comunicación
7. Personas

El cumplimiento de lo planificado dependerá del comportamiento y la influencia que determinados factores considerados críticos manifiesten (Gobierno corporativo, dotación presupuestaria adecuada y recurrente, proporcionar de manera efectiva acceso a vivienda, prestación de servicios a Diputación General de Aragón, foco en lo social y acercamiento/orientación al cliente/ciudadano), de forma que puedan impulsar o demorar su consecución.

✓ En lo que hace referencia específica a vivienda, desde su creación Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. ha acometido de forma directa la construcción de un total de 2.874 viviendas de promoción pública (de las cuales 657 corresponden a vivienda protegida en régimen de arrendamiento y 2.217 a vivienda en régimen de venta).

En estos momentos Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. gestiona un total de 610 viviendas de alquiler distribuidas por toda la geografía aragonesa (de las cuales 214 son de su propiedad y el resto de Gobierno de Aragón).

✓ Adicionalmente en el marco del encargo de ejecución firmado con el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. lleva la gestión económica y social de un total de 826 de viviendas de promoción pública promovidas por actuación directa o convenida con los ayuntamientos por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, S.L.U.

La complejidad y dificultad de gestión del parque de viviendas de Diputación General de Aragón (DGA), distribuido a lo largo de la geografía de Aragón (tanto de la gestión de cobro como de la gestión social a las familias que ocupan las viviendas), ha llevado a que por razones de eficiencia y rentabilidad social y económica se haya realizado este encargo a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

De esta forma DGV y Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. han creado un servicio administrativo específico, integrando en la plantilla a una trabajadora social, que permite dar respuesta, con agilidad y eficiencia, a las diferentes problemáticas que puedan surgir en relación con la gestión del parque público de viviendas de DGA, y prestar una atención al cliente especializada.

Este servicio se ha dotado de una herramienta informática como sistema de información, que ha permitido el tratamiento informatizado de la gestión económica del encargo.

✓ En relación con la actividad de suelo industrial, estamos asistiendo a un fuerte crecimiento de la actividad en la Plataforma Logística de Fraga. Desde diciembre de 2015 se han formalizado operaciones para la implantación de empresas por más 190.000 m² de suelo en PLFRAGA.

La infraestructura de PLFRAGA tiene un gran potencial por su ubicación, la calidad en su urbanización y dotación de servicios, junto a unas comunicaciones de primer orden. Características que están siendo muy apreciadas por el sector empresarial.

En 2017 ha seguido la buena dinámica de la Plataforma con operaciones comerciales que han fructificando gracias al refuerzo de la estrategia comercial de la Plataforma que ofrece productos adaptados a las necesidades de las empresas y a precios competitivos.

Las empresas compradoras pertenecen a diversos sectores como la industria agroalimentaria, textil, logística y fabricación de embalajes.

✓ En cuanto a la ordenación territorial específicamente, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. está llevando a cabo dos actuaciones muy destacadas desde el punto de vista de su trascendencia territorial, por un lado mediante el desarrollo del Proyecto de Interés General de Aragón para la Implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila, y por otro con el encargo de Gobierno de Aragón de una actuación urbanística en Canfranc, las obras de urbanización y rehabilitación del ámbito de la Estación Internacional de Canfranc y su posterior arrendamiento para uso hotelero.

✓ Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. está comprometida con el cuidado del patrimonio cultural de Aragón, el fomento de la rehabilitación y la edificación con criterios de consumo de energía casi nulo.

En el año 2017 ha efectuado las siguientes actuaciones de rehabilitación del patrimonio aragonés: rehabilitación y consolidación de la cubierta y fachadas de la ermita de San Pablo en Camarena de la Sierra, Restauración y consolidación de la torre campanario de la Iglesia de Santa María de Fórnoles, rehabilitación estructural de la Sinagoga –Iglesia de San Antón de Híjar, actuación de emergencia en la cubierta de la ermita de La Estrella en Mosqueruela, arreglo de fachadas y tejados de la Iglesia parroquial de Muniesa, rehabilitación y consolidación de la cubierta de la ermita de Loreto, rehabilitación parcial de cubierta y elementos exteriores de sillería de la Iglesia de San Francisco de Teruel, rehabilitación de la Iglesia parroquial de San Cristobal de Torrecilla del Rebollar, rehabilitación del tejado y de la torre de la Iglesia de Burbáguena, y la reparación de la cubierta y humedades en paramentos de la Iglesia parroquial de Cretas.

También Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. ha realizado la primera fase de las obras de rehabilitación con criterios de consumo energético casi nulo con el objetivo de conseguir el certificado "EnerPHit" de "Passivhaus", en diez viviendas en Teruel y seis en Alcañiz para que formen parte de la bolsa de alquiler social de Aragón. La inversión se ha financiado por el Fondo de Inversiones de Teruel.

✓ Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. en un compromiso con la mejora continua de las habilidades y capacidades de su plantilla, ha realizado una formación para el área técnica en la metodología de trabajo BIM ("Building Information Modeling"), lo cual va a permitir una mejora en la gestión, control y seguimiento de los proyectos.

✓ Por otra parte, el impulso de la transparencia y la vocación de servicio público constituyen compromisos indisolublemente unidos al funcionamiento de la Sociedad. Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. ha implantado políticas específicas sobre ética e integridad que han culminado en este año en la creación y establecimiento de un Código Ético propio.

✓ Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. consciente de la necesidad y de los beneficios de un comportamiento socialmente responsable, ha incorporado la sostenibilidad como uno de sus objetivos y ha recibido la certificación "Responsable Socialmente en Aragón 2017" (sello RSA).

2. Análisis de los principales indicadores

El análisis de la situación financiera presenta los siguientes indicadores:

Concepto	2017
Solvencia a Largo Plazo	1,74
Endeudamiento	1,43

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 los recursos ajenos y los fondos 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.

De acuerdo al cumplimiento de la modificación del apartado 1 del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital, realizada en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se informa de que el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad en el ejercicio 2017 ha sido de 36,38 días y por tanto no excede el máximo legal establecido en la legislación mercantil de aplicación para la normativa de morosidad, establecido en 60 días.

3. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

Con fecha 16 de febrero de 2018 , Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., en su condición de Socio Único de la Sociedad, ha propuesto a la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Industria y Empleo del Gobierno de Aragón el inicio de la tramitación administrativa para la realización de una operación de saneamiento en la Sociedad consistente en la realización de una "Aportación del socio" por importe de 46.020.378,63 euros que formalizará su Socio Único, mediante la compensación de los créditos que actualmente ostenta frente a la Sociedad por este importe. Esta aportación, sobre la que actualmente se están recabando los informes preceptivos que determina la normativa de aplicación y que está previsto se autorice en próximos Consejos de Gobierno de Aragón, incrementará, una vez se materialice, el patrimonio social de la Sociedad sin que esto suponga aumentar su capital social. La finalidad de esta aportación es reforzar el patrimonio de la Sociedad mediante la conversión de recursos ajenos en recursos propios y la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores con cargo a esta aportación.

Por otra parte, mediante acuerdo de Consejo del Gobierno de Aragón de fecha 20 de marzo de 2018, se ha aprobado la realización de diversas operaciones destinadas al saneamiento patrimonial de Platea Gestión, S.A., en cuyo capital social participa mayoritariamente la Sociedad, y cuya formalización se prevé llevar a efecto en el ejercicio 2018. Previamente a las operaciones aprobadas se ha propuesto por parte de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. la capitalización del importe pendiente de amortizar por parte de Platea Gestión, S.A. correspondiente al préstamo participativo otorgado por la Sociedad en el ejercicio 2013 y, posteriormente, la realización de una reducción de capital a cero y una ampliación de capital simultánea que supondrá la amortización de la totalidad de las acciones preexistentes, de forma que la totalidad de nuevas acciones emitidas serán suscritas por Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., que por tanto pasará a ostentar de forma directa el 100% del capital de Platea Gestión, S.A. (Nota 19).

4. Evolución previsible de la Sociedad

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. aspira a ser un modelo de referencia en el ámbito de la atención a la población con necesidades de vivienda y en la rehabilitación urbana.

Para ello deberá seguir avanzando en la mejora continua de programas y en la prestación de servicios de tipo técnico y de gestión al Gobierno de Aragón en el marco de diferentes acciones de política de vivienda.

El análisis del entorno actual en el que nos movemos (en el que la vivienda asequible es una herramienta apropiada para lograr la justicia y la cohesión social; la vivienda asequible constituye un requisito previo para una mayor movilidad laboral y mayores oportunidades de empleo; la construcción y renovación de viviendas

sociales es fundamental para lograr objetivos de cubrir la demanda de vivienda, ofrecer alojamiento asequible para amplios niveles de la población, reducir la magnitud de las burbujas inmobiliarias; los cambios sociales están afectando al estándar tradicional de vivienda) nos ha llevado a que la actividad de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. se centre una política de vivienda con un enfoque social y centrado en las personas.

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. tiene por delante una labor destacada para los próximos años en actuaciones de ordenación territorial a través de los proyectos estratégicos de la Plataforma Agroalimentaria de Épila y la actuación urbanística en el ámbito de la Estación Internacional de Canfranc.

Asimismo Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. va a continuar participando en proyectos de rehabilitación de patrimonio histórico y cultural, así como en actuaciones de rehabilitación mediante la prestación de servicios al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.

En la medida en que haya una implicación de la Administración con un apoyo presupuestario suficiente, constante y equilibrado, se habilitará el desarrollo por parte de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. de una política de vivienda con un enfoque social, que se sustente en la ampliación del parque de pisos de alquiler público, la movilización de viviendas desocupadas, la rehabilitación ecológicamente eficiente y la intervención social integral.

La intervención social integral conllevará un acercamiento a las diversas situaciones de necesidad de los usuarios de vivienda social que faculte un conocimiento, un diagnóstico, una intervención y un seguimiento de aquellas. Con la estructura y equipo de gestión creado, entre otros servicios que se van a poder prestar, encontramos un servicio de apoyo tanto a los usuarios directamente como de trabajo con comunidades de vecinos.

5. Actividades de investigación y desarrollo

La Sociedad no realiza actividades en materia de investigación y desarrollo.

6. Adquisición de acciones o participaciones propias

La Sociedad no ha realizado operación alguna en el ejercicio actual participaciones propias, ni posee en balance participaciones propias adquiridas en ejercicios anteriores.

7. Utilización de instrumentos financieros relevantes

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.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 26 de marzo de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 70.

- Balance al 31 de diciembre de 2017.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2017.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2017.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2017.
- Memoria del ejercicio 2017.
- Informe de gestión del ejercicio 2017.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. José Luis Soro Domingo
Presidente

D. Juan Martín Expósito
Vocal

D. Joaquín Palacín Eltoro
Vocal

Dª. María Teresa Andreu Losantos
Vocal

D. Carmelo Bosque Palacín
Vocal

D. Luis Fernando Lanaspa Santolaria
Vocal

D. Francisco Pozuelo Antoni
Vocal

D. Florencio Gracia Tello
Vocal

Dª. Raquel Lahoz Penón, en calidad de Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. firma por delegación todas las hojas de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión.

Dª. Raquel Lahoz Penón

Secretaria no consejera

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

REAL 2017 - PAIF

€ - Datos acumulados

Periodo: 2017.DIC

Entidad: SVA

Descripción de los proyectos a realizar (1)	Código (2)	Fecha inicial (3)	Fecha final (3)	Coste total (4)	IMPORTE INVERTIDO HASTA 31/12/2016	IMPORTE INVERTIDO AÑO 2017
HUESCA - CUARTEL LA MERCED	6	01/01/2007	31/12/2017	5.022.808,23	5.022.732,67	75,56
CASPE - P.I. EL PORTAL	6	01/01/2006	31/12/2017	4.018.795,53	4.018.338,74	456,79
HUESCA - ALFONSO I P6	6	01/01/2005	31/12/2017	2.116.020,09	2.044.657,27	71.362,82
CANFRANC - ESTACIÓN INTERNACIONAL DE CANFRANC	5	01/01/2002	31/12/2021	22.252.127,20	9.161.544,66	60.850,54
CANFRANC - URBANIZACIÓN ENTORNO ESTACIÓN INTERNACIONAL DE CANFRANC	6	01/01/2006	31/12/2021	6.613.635,75	170.223,16	42.025,59
CANFRANC - EDIFICIO DE VIAJEROS	6	01/07/2017	31/12/2020	2.246.422,33		204,33
CANFRANC - HAZ DE VÍAS	6	01/07/2017	31/12/2020	5.282.818,54		480,54
ACTUACIONES FITE 2016	7	01/01/2017	31/12/2017	3.042.859,52		3.042.859,52
EPILA - SUELO	6	01/01/2017	31/12/2018	1.234.230,43		41.308,69
EPILA - PIGA	7	01/01/2017	31/12/2021	25.018.350,00		4.961,00
ZARAGOZA - DEMOLICIÓN EDIFICIO CALLE CASTILLO JAVIER	7	01/01/2017	31/12/2018	14.628,10		786,50
...						
...						
...					

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

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2017 - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

€ - Datos acumulados

Periodo: 2017.DIC

Entidad: SVA

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2017	Año 2017
1. Importe neto de la cifra de negocios	**8.475.578,00**	**9.283.633,11**
a) Ventas	4.871.798,00	5.974.115,89
b) Prestaciones de servicios	3.603.780,00	3.309.517,22
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**685.898,00**	-15.557.551,71
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	**621.198,00**	12.262.509,61
4. Aprovisionamientos	**-9.543.215,00**	**-6.091.306,59**
a) Consumo de mercaderías		
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-9.530.985,00	-8.263.008,28
c) Trabajos realizados por otras empresas	-3.825.662,00	-3.202.420,12
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	3.813.432,00	5.374.121,81
5. Otros ingresos de explotación	**71.153,00**	**233.918,86**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	37.832,00	86.630,78
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	33.321,00	147.288,08
6. Gastos de personal	**-1.262.657,00**	**-1.294.035,13**
a) Sueldos, salarios y asimilados	-981.775,00	-1.021.207,54
b) Cargas sociales	-280.882,00	-272.827,59
c) Provisiones		
7.Otros gastos de explotación	**-1.783.698,00**	**-1.502.697,52**
a) Servicios exteriores	-1.155.126,00	-1.078.377,06
b) Tributos	-585.335,00	-603.656,27
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-43.237,00	179.335,81
d) Otros gastos de gestión corriente		
8. Amortización del inmovilizado	**-723.253,00**	**-749.166,28**
a) Amortización del inmovilizado intangible	-15.492,00	-15.494,41
b) Amortización del inmovilizado material	-32.084,00	-32.223,92
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-675.677,00	-701.447,95
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	**5.573,00**	1.214.834,69
10. Excesos de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**0,00**	**1.876.853,18**
a) Deterioros y pérdidas	0,00	1.876.451,61
a1) Del inmovilizado intangible		
a2) Del inmovilizado material		21.449,58
a3) De las inversiones inmobiliarias		1.855.002,03
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	401,57
b1) Del inmovilizado intangible		-2,02
b2) Del inmovilizado material		-20,11
b3) De las inversiones inmobiliarias		423,70
12. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**0,00**	**0,00**
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
13. Otros resultados	**1.594,00**	**137.221,64**
Gastos excepcionales		-4.502,19
Ingresos excepcionales	1.594,00	141.723,83
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	**-3.451.829,00**	**-185.786,14**
14. Ingresos financieros	**28.980,00**	**73.596,26**
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	28.980,00	73.596,26
b1) De empresas del grupo y asociadas	24.325,00	24.325,00
b2) De terceros	4.655,00	49.271,26
15. Gastos financieros	**-1.512.594,00**	**-811.597,70**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-20.378,63
b) Por deudas con terceros	-1.512.594,00	-791.219,07
c) Por actualización de provisiones		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	**0,00**	**0,00**
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al rdo del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
17. Diferencias de cambio		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**0,00**	**-5.840.702,63**
a) Deterioros y pérdidas		-5.840.702,63
b) Resultados por enajenaciones y otras		
19. Incorporación al activo de gastos financieros		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	**-1.483.614,00**	**-6.578.704,07**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	**-4.935.443,00**	**-6.764.490,21**
20. Impuestos sobre beneficios	**2.590,00**	3.163.256,64
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	**-4.932.853,00**	**-3.601.233,57**
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**-4.932.853,00**	**-3.601.233,57**

18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)

Firmado digitalmente por 18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)
Fecha: 2018.05.22 10:53:06 +02'00'

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

LIQUIDACION PRESUPUESTOS ANO 2017 - ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

€ - Datos acumulados

Periodo: 2017.DIC

Entidad: SVA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO	Presupuesto Administrativo Año 2017	Real Año 2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**-4.935.443,00**	**-6.764.490,21**
2. Ajustes del resultado	**-2.027.510,00**	**-88.782,53**
a) Amortización del inmovilizado (+)	723.253,00	749.166,28
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-4.171.781,00	-144.364,47
b.1. Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (+/-)	-3.813.432,00	-5.374.121,81
b.2. Deterioro de productos terminado y en curso (+/-)	-358.349,00	1.357.365,45
b.3. Deterioro de créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)		-91.859,13
b.4. Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)		-1.876.451,61
b.5. Deterioro de Instrumentos financieros (+/-)		5.840.702,63
c) Variación de provisiones (+/-)	-23.702,00	-72.130,04
d) Imputación de subvenciones (-)	-38.894,00	-1.359.054,17
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-401,57
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)	-28.980,00	-73.596,26
h) Gastos financieros (+)	1.512.594,00	811.597,70
i) Diferencias de cambio (+/-)		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		
l) Dotación al fondo de provisiones técnicas (-/+)		
3. Cambios en el capital corriente	**7.906.224,00**	**12.161.703,75**
a) Existencias (+/-)	8.582.239,00	10.137.733,17
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	132.668,00	217.282,35
c) Otros activos corrientes (+/-)	-343,00	-126,94
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	-805.270,00	2.000.498,63
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	-3.070,00	-193.683,46
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**-1.402.605,00**	**-872.795,52**
a) Pagos de intereses (-)	-1.437.678,00	-963.076,15
b) Cobros de dividendos (+)		
c) Cobros de intereses (+)	24.358,00	73.596,26
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)	10.715,00	16.684,37
e) Otros pagos/ cobros (-/+)		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	**-459.334,00**	**4.435.635,49**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	**-2.400,00**	**-7.232,40**
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		-3.052,50
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros	-2.400,00	-4.179,90
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
7. Cobros por desinversiones (+)	**148.563,00**	**236.101,51**
a) Empresas del grupo y asociadas	145.833,00	145.833,33
c) Inmovilizado material		
d) Inversiones inmobiliarias		78.405,91
e) Otros activos financieros	2.730,00	11.862,27
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
b) Inmovilizado intangible		
g) Otros activos		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	**146.163,00**	**228.869,11**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**0,00**	**0,00**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		
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 (+)		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**308.143,00**	**-2.702.089,63**
a) Emisión	2.710.803,00	46.311.716,80
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	2.708.403,00	56.062,67
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		46.000.000,00
4. Otras deudas (+)	2.400,00	255.654,13
b) Devolución y amortización de	-2.402.660,00	-49.013.806,43
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-2.297.682,00	-48.904.013,86
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		
4. Otras deudas (-)	-104.978,00	-109.792,57
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**0,00**	**0,00**
a) Dividendos (-)		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	**308.143,00**	**-2.702.089,63**
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**-5.028,00**	**1.962.414,97**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**55.028,00**	**55.027,77**
Efectivo o equivalente por la integración filial		
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	50.000,00	2.017.442,74

18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)

Firmado digitalmente por 18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)
Fecha: 2018.05.22 10:54:28 +02'00'

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

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2017 - BALANCE DE SITUACIÓN

€ - Datos acumulados

Periodo: 2017.DIC

Entidad: SVA

BALANCE DE SITUACIÓN	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2017	Año 2017
ACTIVO NO CORRIENTE	**48.526.722,00**	**48.489.332,35**
I. Inmovilizado intangible	**28.302,00**	**28.297,73**
1.Investigación y Desarrollo		
2.Concesiones		
3.Patentes, licencias, marcas y similares		
4.Fondo de comercio		
5.Aplicaciones informáticas	28.302,00	28.297,73
6.Otro inmovilizado intangible		
7.Anticipos		
II. Inmovilizado material	**1.334.152,00**	**1.360.564,72**
1.Terrenos	536.261,00	545.939,80
2.Construcciones	633.040,00	661.440,17
3.Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	164.851,00	153.184,75
4.Inmovilizado en curso		
5.Anticipos		
III. Inversiones inmobiliarias	**40.012.812,00**	**43.006.775,04**
1.Terrenos	11.502.281,00	11.782.199,13
2.Construcciones	28.510.531,00	31.224.575,91
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**7.050.803,00**	**3.800.648,42**
1.Instrumentos de patrimonio	6.111.384,00	
2.Créditos a empresas	939.419,00	3.800.648,42
3.Valores representativos de deuda		
4.Derivados		
5.Otros activos financieros		
V. Inversiones financieras a largo plazo	**100.653,00**	**102.432,63**
1.Instrumentos de patrimonio		
2.Créditos a empresas		
3.Valores representativos de deuda		
4.Derivados		
5.Otros activos financieros	100.653,00	102.432,63
VI. Activos por impuesto diferido		
VII. Deudas comerciales no corrientes	**0,00**	**190.613,81**
1.Deudores comerciales no corrientes		190.613,81
2.Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo		
ACTIVO CORRIENTE	**78.160.100,00**	**76.061.280,99**
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	**0,00**	**0,00**
1.Inmovilizado	0,00	0,00
Terrenos		
Resto de Inmovilizado		
2.Inversiones financieras		
3.Existencias y otros activos		
II. Existencias	**77.072.308,00**	**73.164.574,37**
1.Comerciales	1.000.417,00	917.097,60
2.Materias primas y otros aprovisionamientos	31.817.580,00	33.824.257,83
3.Productos en curso	3.583.745,00	1.544.070,39
4.Productos terminados	40.670.566,00	36.879.148,55
5.Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6.Anticipos a proveedores		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**452.584,00**	**459.830,20**
1.Clientes por ventas y prestaciones de servicios	272.299,00	59.086,62
2.Clientes empresas del grupo y asociadas	46.146,00	54.157,85
3.Deudores Varios	134.139,00	279.723,77
4.Personal		
5.Activos por impuesto corriente		
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas		66.861,96
7.Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**156.425,00**	**100,00**
1.Instrumentos de patrimonio		
2.Créditos a empresas	156.425,00	
3.Valores representativos de deuda		
4.Derivados		
5.Otros activos financieros		100,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	**405.680,00**	**396.447,12**
1.Instrumentos de patrimonio		
2.Créditos a empresas		
3.Valores representativos de deuda		
4.Derivados		
5.Otros activos financieros	405.680,00	396.447,12
VI. Periodificaciones a corto plazo	**23.103,00**	**22.886,56**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**50.000,00**	**2.017.442,74**
1.Tesoreria	50.000,00	2.017.442,74
2.Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL ACTIVO	**126.686.822,00**	**124.550.613,34**

18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)

Firmado digitalmente por 18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)
Fecha: 2018.05.22 10:55:15 +02'00'

PATRIMONIO NETO	**54.419.648,00**	**52.790.469,93**
A-1) Fondos propios	**50.412.305,00**	**50.239.728,91**
I. Capital	65.043.675,00	65.043.675,32
1.Capital escriturado	65.043.675,00	65.043.675,32
2.(Capital no exigido)		
II. Prima de emisión		
III. Reservas	0,00	0,00
1.Legal y estatutarias		
2.Otras reservas		
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores	-13.078.517,00	-14.582.712,84
1.Remanente		
2.(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-13.078.517,00	-14.582.712,84
VI. Otras aportaciones de socios	3.380.000,00	3.380.000,00
VII. Resultado del ejercicio	-4.932.853,00	-3.601.233,57
VIII. (Dividendo a cuenta)		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		
A.2) Ajustes por cambio de valor	**0,00**	**0,00**
I. Activos financieros disponible para la venta		
II. Operaciones de cobertura		
III. Otros		
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**4.007.343,00**	**2.550.741,02**
A.4) Fondo de provisiones técnicas. Aportaciones de terceros		
PASIVO NO CORRIENTE	**23.836.914,00**	**15.540.837,33**
FPT cobertura del conjunto de operaciones		
I. Provisiones a largo plazo	**0,00**	**0,00**
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		
II. Deudas a largo plazo	**23.697.741,00**	**15.431.479,02**
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito	23.546.224,00	15.269.142,66
3.Acreedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		
5.Otros pasivos financieros	151.517,00	162.336,36
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido	**134.573,00**	**104.757,99**
V. Periodificaciones a largo plazo	**4.600,00**	**4.600,32**
PASIVO CORRIENTE	**48.430.260,00**	**56.219.306,08**
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo	**328.444,00**	**280.016,56**
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	328.444,00	280.016,56
III. Deudas a corto plazo	**44.868.778,00**	**3.880.103,96**
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito	44.287.065,00	3.059.208,33
3.Acreedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		
5.Otros pasivos financieros	581.713,00	820.895,63
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**46.020.378,63**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**3.229.968,00**	**6.035.737,26**
1.Proveedores	410.691,00	1.948.995,04
2.Proveedores empresas del grupo y asociadas	307.401,00	307.400,82
3.Acreedores varios	369.206,00	391.014,35
4.Personal (remuneraciones pendientes de pago)		
5.Pasivos por impuesto corriente		
6.Otras deudas con las Administraciones Públicas	131.329,00	742.251,03
7.Anticipos de clientes	2.011.341,00	2.646.076,02
VI. Periodificaciones a corto plazo	**3.070,00**	**3.069,67**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**126.686.822,00**	**124.550.613,34**

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

LIQUIDACION PRESUPUESTOS AÑO 2017 - SUBVENCIONES

€ - Datos acumulados

Periodo:	2017.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	3.068,60	Subvención gastos seguridad social por formación

Capital

Entidad Concedente	Importe	Descripción
Gobierno de Aragón	240.000,00	Rehabilitación urbana y ferroviaria del entorno de la Estación Internacional de Canfranc.(*)

(*)Registrado en el epígrafe de "Deudas corrientes-Otros pasivos financieros" del pasivo del balance, será registrado en el epógrafe "Subvenciones" del patrimonio neto cuando cumplan las condiciones para ello.

18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)

Firmado digitalmente por 18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)
Fecha: 2018.05.22 10:56:06 +02'00'

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

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2017 - CAPITAL SOCIAL / CONSEJO DE ADMINISTRACION

€ - Datos acumulados

Periodo: 2017.DIC

Entidad: SVA

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL DE LA ENTIDAD

Sociedad	Capital escriturado	% Participación
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	65.043.675,32	100,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
...	0,00	0,00%
	65.043.675,32	**100,00%**

COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Apellidos y Nombre	Entidad a la que representa
José Luis Soro Domingo	PROPUESTO POR GOBIERNO DE ARAGÓN
Juan Martín Expósito	PROPUESTO POR GOBIERNO DE ARAGÓN
Joaquín Palacín Eltoro	PROPUESTO POR GOBIERNO DE ARAGÓN
María Teresa Andreu Losantos	PROPUESTO POR GOBIERNO DE ARAGÓN
Carmelo Bosque Palacín	PROPUESTO POR GOBIERNO DE ARAGÓN
Luis Fernando Lanaspa Santolaria	PROPUESTO POR GOBIERNO DE ARAGÓN
Francisco Pozuelo Antoni	PROPUESTO POR GOBIERNO DE ARAGÓN
Nuria Loris Sánchez	PROPUESTO POR CORTES DE ARAGÓN
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...

18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)

Firmado digitalmente por 18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)
Fecha: 2018.05.22 10:56:48 +02'00'

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

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2017 - PARTICIPACIONES

€ - Datos acumulados

Periodo:	2017.DIC
Entidad:	SVA

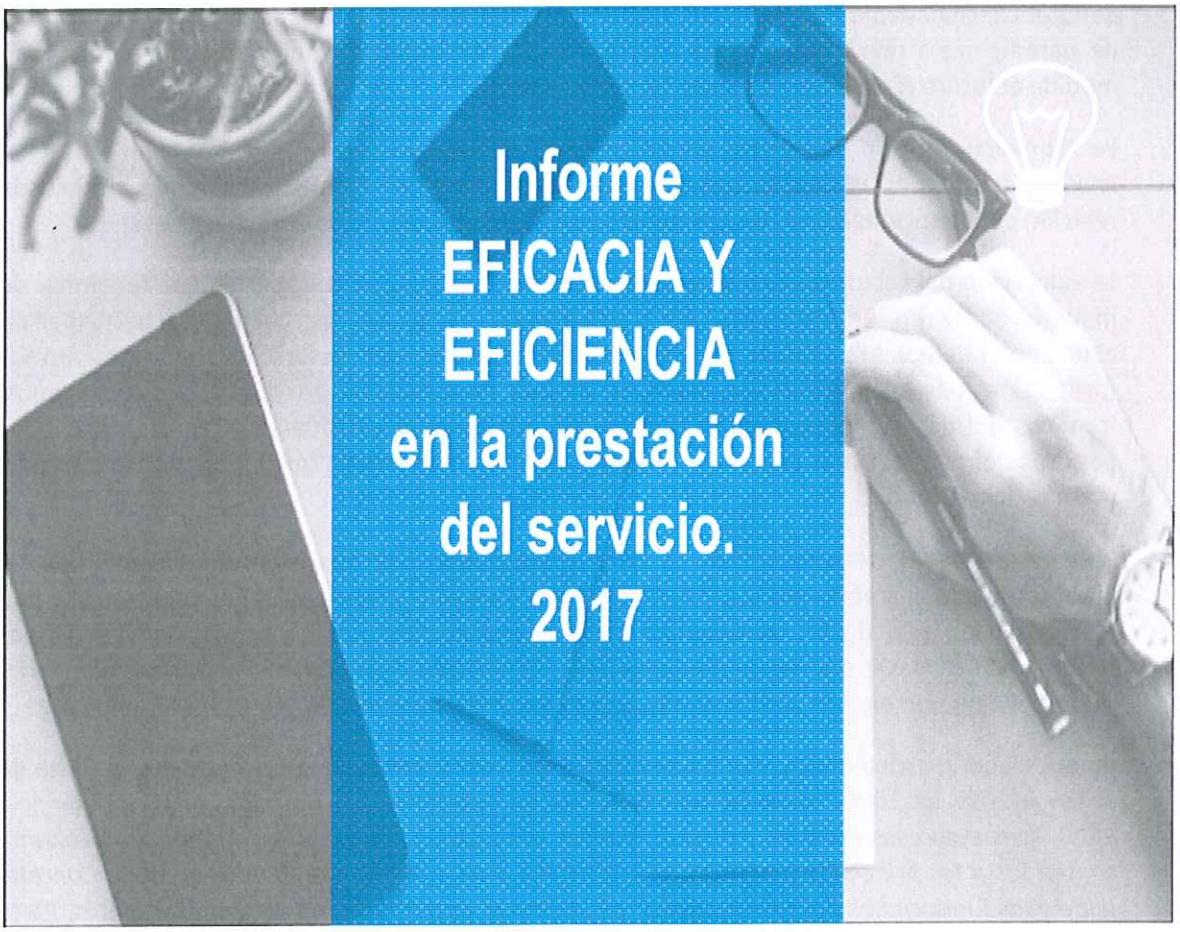
SOCIEDADES PARTICIPADAS

Nombre de la Sociedad	% Participación	Otros socios públicos
LA SENDA DEL VALADIN	19,67%	AYUNTAMIENTO DE TERUEL (80,33€)
PLATEA GESTIÓN S.A.	94,00%	DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL (6%)

18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)

Firmado digitalmente por 18037514V JOSE MARIA FRANCH (R: B50907328)
Fecha: 2018.05.22 10:57:31 +02'00'

Suelo y Vivienda de Aragón



Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Informe acerca de la eficacia y eficiencia en la prestación del servicio por parte de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. Ejercicio 2017

I. PRESENTACIÓN

El mundo en el que nos desenvolvemos está cambiando a una gran velocidad: cambio en la demografía, omnipresencia de la tecnología e innovación, cambio climático y eficiencia energética, ciudadanía más exigente, mayor limitación presupuestaria. Asistimos a un cambio de paradigmas a nivel mundial que afecta a múltiples ámbitos y que determinarán en gran medida el futuro de la administración en todo el mundo.

La Administración se encuentra en un proceso de transformación hacia la administración invisible (gracias a las nuevas tecnologías, a los nuevos procesos y a un nuevo modelo de relación con la sociedad civil, tendrá menos visibilidad al tiempo que será más eficaz).

La valoración del sector público se ve cada vez más afectada por su capacidad de funcionar de manera eficaz en un escenario de transparencia, rendición de cuentas y participación ciudadana, debiendo reforzar su papel como impulsor del desarrollo de los territorios (prestación más eficiente de los servicios, mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, fomento del desarrollo económico y social de territorios y ciudadanos). Las organizaciones públicas deberán ser más proactivas, más flexibles, más abiertas (24x7), más transparentes y más participativas.

En este proceso de transformación se viene produciendo una traslación de herramientas del ámbito privado al ámbito público. La eficacia, la eficiencia, la efectividad y la economía se han convertido en uno de los paradigmas de la nueva gestión pública desde las dos últimas décadas del siglo XX; que se deben completar con los principios de transparencia, equidad y sostenibilidad que en este comienzo de siglo se han incorporado a su vez a la esfera privada.

En el escenario arriba indicado, y en cumplimiento de la disposición adicional decimocuarta de la Ley 4/2017 de 10 de mayo de presupuestos de la Comunidad Autónoma para el ejercicio 2017, *"Las empresas públicas y otras entidades del sector público de la Comunidad Autónoma sometidas a los principios y normas de contabilidad recogidos en el Plan General de Contabilidad y las fundaciones del sector público de la Comunidad Autónoma deberán presentar, junto con las cuentas anuales, un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero así como otro informe sobre eficacia y eficiencia en la prestación del servicio que asumen dichas entidades como consecuencia de su pertenencia al sector público"*,

Suelo y Vivienda de Aragón ha elaborado el primer informe sobre la eficacia y eficiencia en la prestación de servicios.

El presente informe analiza la eficacia y eficiencia en el desarrollo de la actividad de Suelo y Vivienda de Aragón durante el ejercicio 2017 sobre la base de las tareas asignadas por el departamento de tutela. El texto permite visualizar la actividad desarrollada y facilita disponer de datos para valorar el uso de los recursos que se ha realizado.

II. EFICACIA

La eficacia está directamente vinculada al resultado que se pretende conseguir, el rendimiento de la organización en la realización de sus fines.

Suelo y Vivienda de Aragón es una sociedad pública dependiente de Gobierno de Aragón y adscrita al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, sirviendo como instrumento de la política de vivienda y gestión urbanística de suelo en colaboración con otras instituciones.

La actividad de Suelo y Vivienda de Aragón se desarrolla siguiendo unas líneas y principios marcados desde el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda dentro del Programa de Gobierno de Aragón, que es quien actúa como organismo de tutela y es el encargado de la asignación de los objetivos a Suelo y Vivienda de Aragón.

Los objetivos estratégicos asignados en el año 2017 tienen que ver con la vivienda, la prestación de servicios a Diputación General de Aragón, el buen gobierno corporativo, la ética y la integridad, la responsabilidad social y la contribución social.

Acuerdos del Consejo de Administración

La Sociedad es administrada y regida por el Consejo de Administración, el cual asume la representación social y tiene plenitud de facultades. El proceso de toma de decisiones en Suelo y Vivienda de Aragón recae en el Consejo de administración, como máximo órgano de gobierno.

En el ejercicio 2017 de los 82 acuerdos tomados en el seno del Consejo de Administración de la Sociedad, 9 se encuentran en proceso de ejecución y 73 se han realizado (situándose el grado de cumplimiento en casi un 90%).

Gestión parque propio de inmuebles en alquiler

Seguidamente detallamos el número de viviendas que integra el parque propio de Suelo y Vivienda de Aragón destinado al alquiler, distribuido por provincias. Este parque destaca por su dispersión geográfica pues las viviendas se distribuyen en 28 promociones (con una media de 8 viviendas por promoción).

Número de viviendas SVA

PARQUE VIVIENDAS SVA	Nº
HUESCA	45
ZARAGOZA	120
TERUEL	49
TOTAL	**214**

INMUEBLES ARRENDADOS EN 2017	VIVIENDAS Y ANEJOS	GARAJES	TRASTEROS	LOCALES
1º Trimestre	21	4	0	0
2º Trimestre	8	6	5	1
3º Trimestre	13	10	0	0
4º Trimestre	10	4	0	1
Total inmuebles alquilados durante 2017	**52**	**24**	**5**	**2**
Stock inmuebles alquilados	**188**	**55**	**5**	**7**
Rescisiones de alquileres durante 2017	**36**	**9**		

Los ingresos por arrendamientos se han situado en 1.006.138,00 €, frente a 883.661,60 € del año anterior, lo que supone un incremento del 14%.

Prestación de servicios a Diputación General de Aragón

La cifra de prestaciones de servicios a Diputación General de Aragón ha alcanzado en 2017 los 3.296.549,16 €, frente a los 289.862,19 € de 2016.

El incremento se debe, básicamente, a las actuaciones que ha llevado a cabo la Sociedad en 2017 del Fondo de Inversiones de Teruel de 2016 y, en menor medida, a los servicios prestados al Gobierno de Aragón en concepto de gestión económica y social de viviendas.

Gestión del parque de viviendas y expedientes de préstamos para vivienda de Diputación General de Aragón

Suelo y Vivienda de Aragón ha creado un servicio administrativo específico que habilita la prestación de una atención especializada y el dar respuesta a las diferentes problemáticas que puedan surgir en la gestión del parque público de viviendas y préstamos para vivienda de Diputación General de Aragón.

En relación con la **Gestión Económica**, este servicio ha sido dotado de una herramienta informática "ad hoc" que ha permitido el tratamiento informatizado de la gestión económica del encargo.

El programa informático para la gestión de estos expedientes se puso en marcha en diciembre de 2016, aunque fue a final del primer trimestre de 2017, merced a los ajustes que la experiencia de su uso iba aconsejando, cuando sus funcionalidades comenzaron a estar plenamente operativas. Instrumento que todavía puede y debe ser objeto de desarrollo en algunos aspectos de información patrimonial y social para poder llevar a cabo una adecuada gestión del parque de viviendas.

A final de año el número de viviendas de alquiler de DGA gestionadas era de 396, y el número de expedientes de préstamos para vivienda gestionados era de 826.

Expedientes gestionados a 12-2017.

Expedientes gestionados	Propiedad	Alquiler	Total
HUESCA	346	44	390
ZARAGOZA	280	292	572
TERUEL	200	60	260
TOTAL	**826**	**396**	**1222**

Los Objetivos Generales del encargo de Ejecución son la gestión de cobro, la gestión social, la gestión patrimonial y el asesoramiento e información; que se descomponen en las siguientes tareas:

- ✓ Gestión de cobro a favor de la DGV de las rentas de alquiler y cuotas de préstamos.
- ✓ Disminución de los impagos (acuerdos de regularización de deuda).
- ✓ Aumento del número de domiciliaciones bancarias para el pago de recibos.
- ✓ Gestión social integral de las personas que ocupan las viviendas de alquiler.
- ✓ Conocimiento de los ocupantes de las viviendas de DGA (valoración de las unidades de convivencia).
- ✓ Mayor integración social e inserción social de los residentes (informes sociales de intervención).
- ✓ Seguimiento y control de las viviendas desocupadas para prevenir riesgo de ocupación ilegítima. Sugerir y proponer medidas para regularizar estas situaciones.
- ✓ Gestión de las comunicaciones de anomalías en vivienda.
- ✓ Seguimiento del estado de conservación de las viviendas.
- ✓ Emisión de informes y estadísticas actualizadas.

El trabajo realizado ha supuesto una mejora cualitativa muy importante en la información disponible de la gestión del parque de viviendas. Permitiendo que mensualmente se presenten a DGV reportes conteniendo información:

- De las actualizaciones de rentas en el mes.
- De la facturación emitida.
- De los cobros realizados.
- De los efectos impagados.
- De las deudas pendientes.
- Del capital pendiente de amortizar de los préstamos.
- De las amortizaciones anticipadas que se han ido realizando.
- De estadísticas de gestión.
- En relación con la campaña de la declaración IRPF 2016 se elaboraron y remitieron a clientes los datos de sus préstamos a efectos de que los incluyeran en sus declaraciones.
- Adicionalmente se vienen emitiendo aquellos Certificados de deuda o amortización que son recabados y los Informes de situación económica que son solicitados bien por los clientes, bien por los diferentes Servicios Provinciales de Vivienda o por Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
- Elaboración de información específica para intervención.

En relación con el trabajo de **Gestión Social** propiamente dicho, hay que anotar que durante los cinco primeros meses del año este trabajo estuvo enfocado en el colectivo de propietarios, pues la gestión social de las viviendas de alquiler se estaba realizando por el equipo de trabajadores sociales de las diferentes Subdirecciones Provinciales de Vivienda y de Dirección General de Vivienda (quienes habían iniciado tareas de reclamación de deuda, de requerimiento de documentación, realizado algunas entrevistas personales e incluso habían elaborado informes recogiendo propuestas de pago).

Gestión TS colectivo propietarios de vivienda

Provincia	Contratos	Expedientes gestionados	Informes ARDE* hasta 8-2017	Informe regularización deuda desde 9-2017	Anexos firmados
ZARAGOZA	280	46	10	5	
HUESCA	346	61	3	11	
TERUEL	200	30	7	10	1

* ARDE: Acta de reconocimiento de deuda y compromiso de pago.

Es a partir de junio de 2017 cuando se empieza a llevar desde Suelo y Vivienda de Aragón la gestión social del colectivo de arrendatarios de vivienda, comenzando con el seguimiento de los informes y propuestas de pago acordadas ya por los trabajadores sociales de DGV. Desde este punto, se ha realizado el trabajo social comenzando por el colectivo de inquilinos con deuda superior a 5.000 €, continuando con los inquilinos con deuda entre 1.000 € y 5.000 € y finalizar con los inquilinos con deudas inferiores a 1.000 €. Desde un punto de vista geográfico, la intervención social se inició en la provincia de Zaragoza y continuó con los inquilinos de las viviendas de Teruel y Huesca. (Ver cuadro abajo detallado).

Gestión TS colectivo inquilinos vivienda

Provincia	Situación	Contratos	Expedientes gestionados	Informes ARDE 1 semestre 2017	Informes con propuesta intervención TS	Informe regularización deuda	Anexos firmados
ZARAGOZA	Sin deuda	185					
	< 1000 €	48	35	15	1	2	
	>1000 Y <5000	35	31	1	1	3	
	>5000	24	20		3		
HUESCA	Sin deuda	25					
	< 1000 €	9	7				
	>1000 Y <5000	6	6			1	
	>5000	4	4				
TERUEL	Sin deuda	30					
	< 1000 €	12	10	2			
	>1000 Y <5000	9	7			2	1
	>5000	9	9				

El trabajo se ha materializado durante el primer semestre de 2017 en 18 acuerdos de pago y en 5 informes con propuesta de intervención y 8 informes de regularización de deuda.

Adicionalmente, de forma transversal se han desarrollado otros trabajos:

- ✓ Se ha iniciado la gestión social con aquellos inquilinos a quienes se adjudica una vivienda a través del Convenio entre Gobierno de Aragón, el CGPJ y la FAMP. Desde el comienzo de la firma de los contratos de arrendamiento (4 en Zaragoza y 1 en Huesca) se ha realizado el acompañamiento: enseñar la vivienda, conocimiento situación de la familia, coordinación con Servicios Sociales; y se está llevando un seguimiento de los expedientes con periodicidad semestral.
- ✓ Se realizan llamadas a todos los inquilinos cada vez que devuelven un recibo de alquiler.

Respecto de la **Gestión Patrimonial**, una vez girada visita personal, destacamos el hecho de que se han remitido a DGV 7 informes informando de la situación en la que se encuentran diferentes viviendas: 5 viviendas vacías (3 en Fraga, 1 en Monzón y 1 en Ejea de los Caballeros), 1 vivienda ocupada por familia que no coincide con la titular del contrato en Fraga y 1 vivienda ocupada por hijo del titular en Monzón.

Rehabilitación de viviendas

Suelo y Vivienda de Aragón está comprometida con el fomento de la rehabilitación y la edificación con criterios de consumo de energía casi nulo.

En 2017 se ha conectado la rehabilitación de viviendas con la eficiencia energética, con la ejecución de la primera fase de las obras de rehabilitación de 10 viviendas del Parque de Maquinaria de Teruel y 6 viviendas del Parque de Maquinaria de Alcañiz. Se trata de unos edificios que tienen una antigüedad superior a 40 años y que han necesitado una reforma integral manteniendo la estructura.

Rehabilitación del patrimonio histórico y cultural

Suelo y Vivienda de Aragón está comprometida con el cuidado del patrimonio cultural de Aragón.

En el año 2017 ha efectuado las siguientes actuaciones de rehabilitación del patrimonio aragonés: rehabilitación y consolidación de la cubierta y fachadas de la ermita de San Pablo en Camarena de la Sierra, Restauración y consolidación de la torre campanario de la Iglesia de Santa María de Fórnoles / Fórnols, rehabilitación estructural de la Sinagoga–Iglesia de San Antón de Híjar, actuación de emergencia en la cubierta de la ermita de La Estrella en Mosqueruela, arreglo de fachadas y tejados de la Iglesia parroquial de Muniesa, rehabilitación y consolidación de la cubierta de la ermita de Loreto de El Pobo, rehabilitación parcial de cubierta y elementos exteriores de sillería de la Iglesia de San Francisco de Teruel, rehabilitación de la Iglesia parroquial de San Cristóbal de Torrecilla del Rebollar, rehabilitación del tejado y de la torre de la Iglesia de Burbáguena, y la reparación de la cubierta y humedades en paramentos de la Iglesia parroquial de Cretas / Queretes.

Cifra de ventas

Las ventas del ejercicio 2017 (5.974.115,89 €) se han incrementado un 3,92% respecto a las ventas del ejercicio 2016 (5.748.827,53 €), principalmente por el aumento de los ingresos por arrendamiento.

Respecto a las ventas de inmuebles destacan la venta de suelo residencial e industrial.

Ventas inmuebles 2017	Localidad	Precio neta venta
Vivienda y anejos	Tauste	150.248,55 €
Garajes no vinculados	Sabiñánigo	4.500,00 €
	Zuera	5.900,00 €
Parcelas industrial	Fraga	1.302.329,34 €
Suelo residencial	Huesca	3.505.000,00 €
Total ingresos		**4.967.977,89 €**

Adicionalmente, en el ejercicio 2017 se han vendido inversiones inmobiliarias por importe de 78.405,91 €, en 2016 estas ventas fueron de 68.395,04 €.

Buen gobierno corporativo. Ética e integridad. Responsabilidad social

Implantación de una cultura de responsabilidad social en Suelo y Vivienda de Aragón.

Suelo y Vivienda de Aragón, consciente de la necesidad y de los beneficios de un comportamiento socialmente responsable, ha incorporado la sostenibilidad como uno de sus objetivos y ha recibido la certificación "Responsable Socialmente en Aragón 2017" (sello RSA).

Suelo y Vivienda de Aragón es una organización comprometida con las personas, la sociedad y el medioambiente, habiéndose adherido de nuevo en 2017 a la Responsabilidad Social de Aragón mediante la firma de la "Declaración de compromiso" y la elaboración de la "Memoria de RSC 2017".

Gobierno corporativo. Implantar medidas en transparencia y disponer de una perspectiva a largo plazo reflejada en un documento permanente de planificación estratégica

Suelo y Vivienda de Aragón ha aprobado en marzo de 2017 el "Código Ético" de la Sociedad.

Suelo y Vivienda de Aragón ha aprobado en junio de 2017 el "Plan Estratégico 2017-2021".

Ordenación territorial

En cuanto a la ordenación territorial específicamente, Suelo y Vivienda de Aragón está llevando a cabo dos actuaciones muy destacadas desde el punto de vista de su trascendencia territorial, por un lado mediante el desarrollo del Proyecto de Interés General de Aragón para la Implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila, y por otro la ejecución de una actuación urbanística en Canfranc, las obras de urbanización y rehabilitación del ámbito de la Estación Internacional de Canfranc y su posterior arrendamiento para uso hotelero.

III. EFICIENCIA

La proyección del principio de la eficiencia en el ámbito del sector público ha venido sirviendo de fundamento para facilitar una aproximación paulatina de las formas de gestión en organizaciones públicas a las organizaciones privadas.

La eficiencia relaciona los medios y fines utilizados para la consecución de los objetivos.

La plantilla de la Sociedad se ha reducido, al haber pasado de 23 personas a final de 2016 a 22 personas a final de 2017.

Los gastos por servicios exteriores se han reducido en 2017 en un 5,15%.

	2017	2016
Servicios exteriores	-1.078.377,06	-1.136.934,89

Gestión parque propio de vivienda de alquiler

De las 214 viviendas propiedad de Suelo y Vivienda de Aragón, 188 estaban alquiladas al final del ejercicio (lo que supone un 9,3% de incremento respecto al año anterior).

Para valorar este dato, hay que tener en cuenta que durante el año hubo un total de 36 resoluciones (con un incremento del 6% respecto al año anterior).

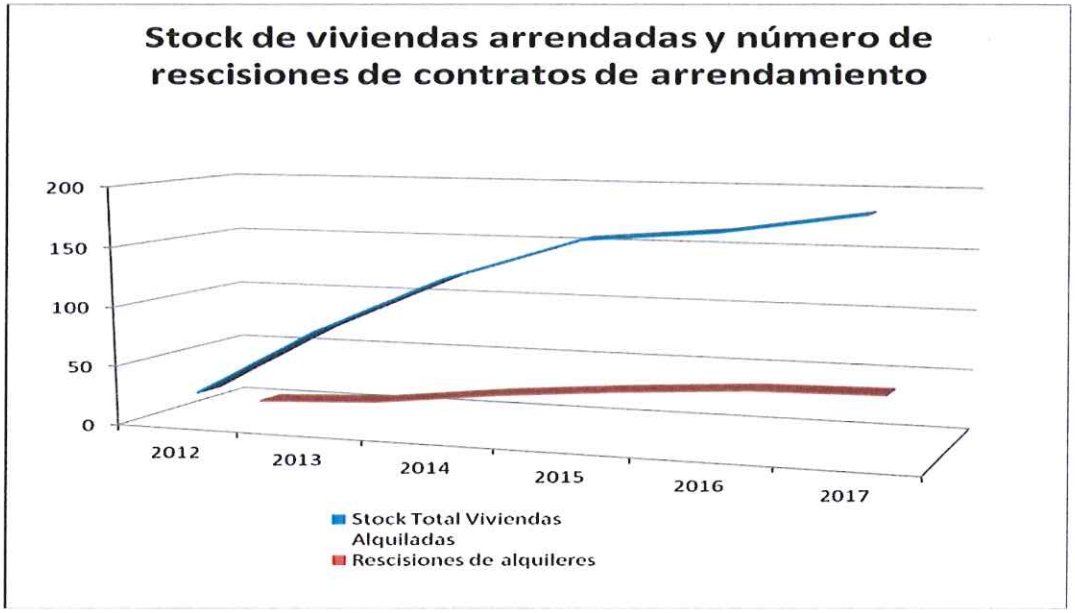
En lo que respecta a garajes, a final de 2017 se habían alquilado un total de 55 garajes y las resoluciones de contratos se habían reducido en un 31% al situarse en 9.

A final de año se disponía de 7 locales alquilados, con un incremento del 40% sobre el año anterior y sin que se hubiera registrado ninguna resolución.

El gasto neto por provisiones de morosidad por operaciones de arrendamiento correspondiente al ejercicio 2017 ascendió al 1,99% de la facturación total por arrendamientos frente a un 3,29 % del ejercicio 2016.

Teniendo en cuenta el número de contratos activos en mora sobre el total de contratos activos, el porcentaje se situaba en un 4,6%, (frente a un 6,5% del año anterior).

Nº viviendas alquiladas	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stock Total Viviendas Alquiladas	25	83	130	164	172	188
Rescisiones de alquileres	1	6	18	27	34	36



Clientes parque propio de viviendas. Encuesta de evaluación de la calidad del servicio 2017

El resultado obtenido de la encuesta manifiesta que los clientes de Suelo y Vivienda de Aragón tienen un nivel medio alto de satisfacción.

Nuestros clientes conocen nuestro producto a través de internet y a través del boca a boca en porcentaje muy parecido, por tanto debemos trabajar en seguir ofreciendo y mejorando la calidad de nuestros anuncios en los portales inmobiliarios y en nuestra página web y focalizar nuestro esfuerzo en conseguir el mayor grado de satisfacción de nuestros clientes.

La relación calidad-precio que perciben de forma mayoritaria es buena, lo que indica que la oferta de precios de Suelo y Vivienda es adecuada.

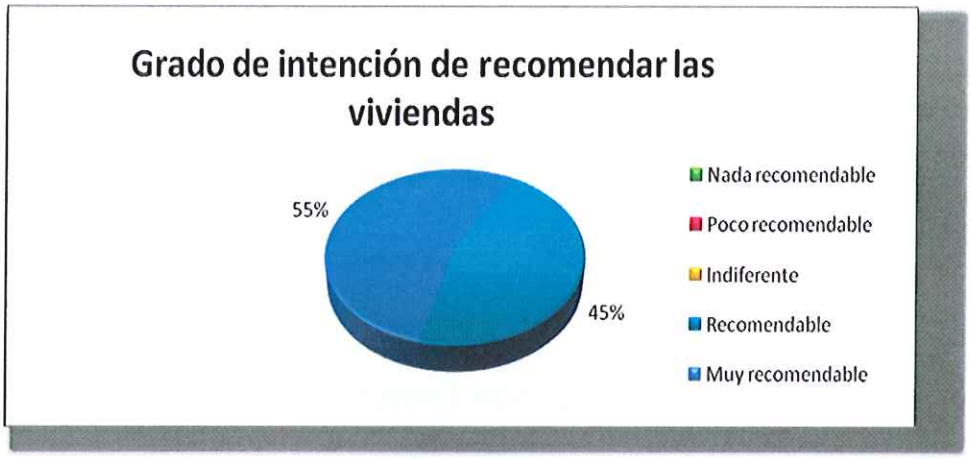
El 100% de nuestros clientes recomendarían nuestras viviendas, lo que unido a que casi la mitad de nuestros clientes nos conocen a través del boca a boca facilita tanto la fidelización de los actuales clientes como la captación de clientes potenciales.

Buena valoración del departamento comercial y servicio postventa. Esto confirma la positiva evolución de la empresa y que se debe seguir trabajando en esta línea para obtener la excelencia.

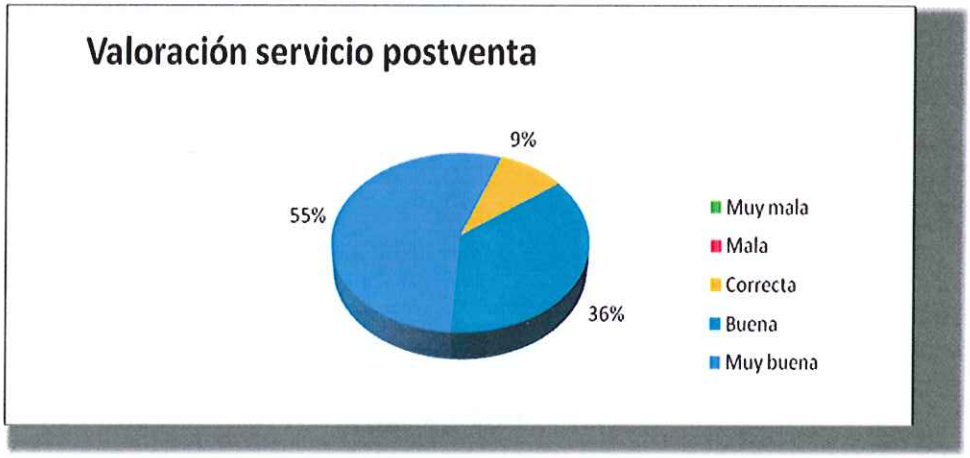
El 36% de los clientes encuestados han conocido nuestra oferta de viviendas a través de internet y el mismo porcentaje han conocido nuestra oferta de vivienda a través del boca a boca (amigos, conocidos, familiares). Los carteles en la propia promoción también han aportado clientes.

El 91% de los clientes encuestados percibe la relación calidad – precio de nuestras viviendas como aceptable o buena. El 9% restante la percibe como correcta y ninguno de los clientes la percibe como mala.

El 100% de los clientes encuestados recomendaría nuestras viviendas. Ninguno de los encuestados desaconsejaría nuestro producto.

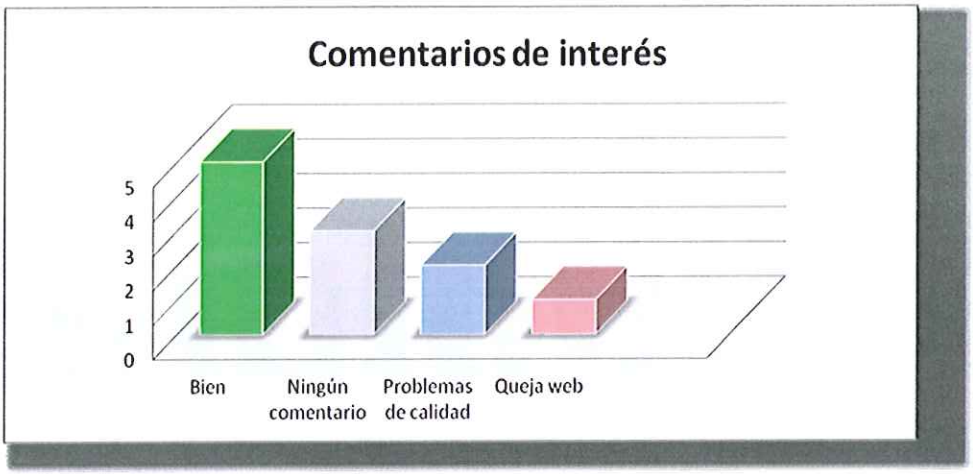


El 91% de los clientes encuestados percibe la calidad del servicio postventa de Suelo y Vivienda de Aragón como buena o muy buena. El 9% restante la percibe como correcta y ninguno de los clientes la percibe como mala.



El 50% de los clientes encuestados contestan que todo está bien, el 27% no hacen ningún comentario y el 18% restante hacen las siguientes apreciaciones:

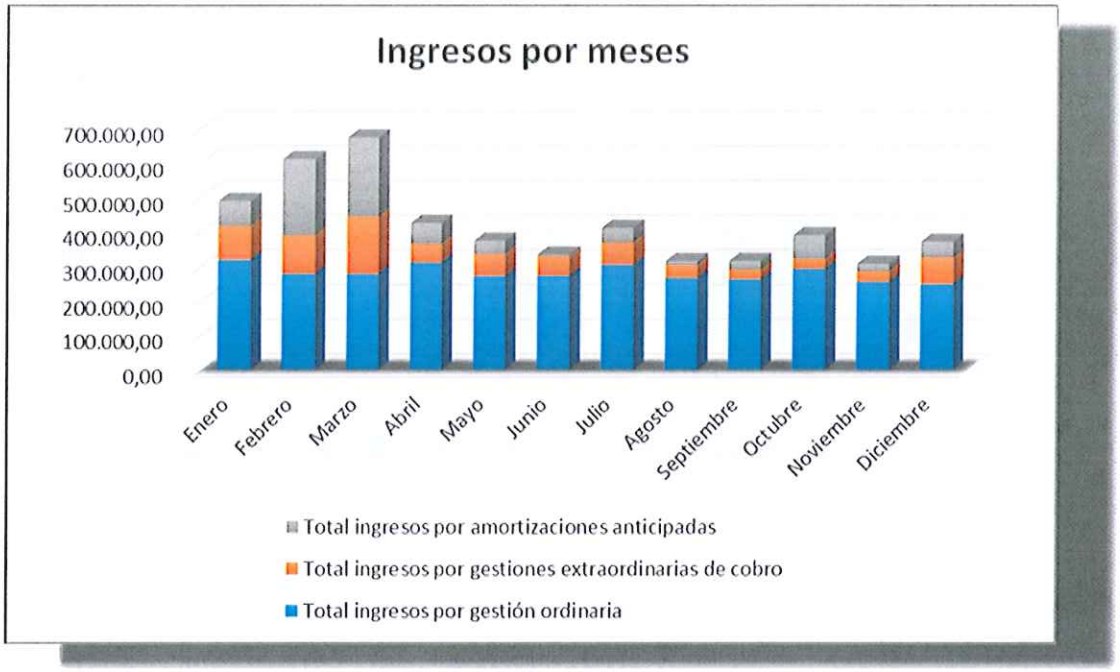
-Diversas anomalías (grieta en baldosas, carpintería metálica mal aislada).
-Calidad deficiente en diversos materiales.
-Queja por el mal funcionamiento de la web de SVA.



Creación y puesta en marcha de un servicio administrativo específico para la gestión parque público alquiler y expedientes préstamo vivienda de DGA.

En 2017 se han realizado ingresos por un total de 4.988.570,82 € según el siguiente detalle:

Fecha	Total ingresos por gestión ordinaria	Total ingresos por gestiones extraordinarias de cobro	Total ingresos por amortizaciones anticipadas	TOTAL INGRESOS	% Esfuerzo gestión extraordinaria sobre gestión ordinaria + gestión extraordinaria
Enero	317.200,06	98.343,05	71.522,10	487.065,21	23,67%
Febrero	276.842,37	110.858,95	220.071,75	607.773,07	28,59%
Marzo	276.621,42	165.642,91	227.864,22	670.128,55	37,45%
Abril	309.504,41	53.634,77	59.827,23	422.966,41	14,77%
Mayo	270.232,58	64.163,00	37.717,45	372.113,03	19,19%
Junio	270.421,78	57.396,75	3.753,47	331.572,00	17,51%
Julio	302.360,42	64.602,50	41.478,39	408.441,31	17,60%
Agosto	265.088,44	37.053,34	10.680,10	312.821,88	12,26%
Septiembre	260.608,34	28.639,93	24.093,72	313.341,99	9,90%
Octubre	290.569,49	29.605,36	67.790,59	387.965,44	9,25%
Noviembre	253.825,26	30.469,99	20.925,67	305.220,92	10,72%
Diciembre	247.062,93	77.470,46	44.627,62	369.161,01	23,87%



En lo que hace referencia específicamente al cobro de deudas impagadas, en el primer semestre de 2017 por acuerdo con DGV se dispuso por parte de SVA de la posibilidad de formalizar "Acuerdos" con los deudores facilitando Acuerdos de pago, que quedaban condicionados a que la deuda se pagase en un plazo máximo de 18 mensualidades. Esta facilidad de gestión tuvo un funcionamiento muy bueno, pues gestionados los deudores (1.296 mantenían deuda a fecha de 11-2016) permitió que se formalizasen 409 Acuerdos de pago, de los cuales todavía se mantienen en vigor 104.

De cara al último cuatrimestre del año, desde Dirección General de Vivienda se modificó el Protocolo de actuación con los deudores. Para cuya aplicación, Suelo y Vivienda de Aragón segmentó el colectivo de deudores según importe de la deuda existente, comenzándose a aplicar el nuevo esquema de gestión a aquellos deudores que no presentaran deudas de importe superior a 7.000 € (que es el colectivo que presentaba más facilidad de cumplir con el pago de la deuda en el plazo de pago de un máximo de 5 años). Seguidamente detallamos el resultado de la acción desarrollada sobre el colectivo de deudores seleccionado (aquellos que presentaban una deuda inferior a 7.000 €).

En esta situación se encontraban un total de 255 deudores, de los cuales 91 tenían ya acuerdos de pago firmados, y se han gestionado 164. El resultado obtenido ha sido que se han obtenido 30 ingresos parciales de deuda y se han firmado 15 propuestas de acuerdo al nuevo protocolo. Las propuestas se han elevado a DGV y se han recibido en SVA 2 anexos a contrato firmados.

Gestión económica. Acción último cuatrimestre 2017

Tipo de contrato	Provincia	Deudores prioritarios	Deudores gestionados	Propuestas pago	Ingresos conseguidos	Anexos firmados
DIRECTAS	HUESCA	47	25	1	13	
	TERUEL	18	13	1	1	1
	ZARAGOZA	36	31	2	5	
CONVENIDAS	HUESCA	49	35	3	5	
	TERUEL	33	16	1	3	1
	ZARAGOZA	72	44	7	3	

Indicadores

MOROSIDAD: el porcentaje de devoluciones de los recibos girados se ha reducido pues ha pasado de un 28,25% en 2016 al 22,20% en 2017.

DEUDA TOTAL VENCIDA. Ha pasado de 8.814.826,83 € en diciembre 2016 a 8.908.914,70 € en diciembre 2017. A pesar de los recobros que se han ido realizando y la referida disminución de la morosidad, los vencimientos que se generan mensualmente y que resultan impagados producen el aumento de la deuda total.

El IMPORTE DE LA FACTURACIÓN se ha reducido en un 2,62% pasando de 4.409.123,83 € en 2016 a 4.293.452,34 € en 2017 debido a las amortizaciones anticipadas, que en 2017 han ascendido a 830.352,31 €, y al vencimiento de préstamos durante el periodo.

El NÚMERO DE CONTRATOS gestionados han pasado de 1.357 en diciembre de 2016 a 1.222 en diciembre 2017, fruto tanto de los préstamos que han sido totalmente amortizados por sus titulares como de los préstamos que han llegado a su vencimiento sin deuda pendiente de cobro.

Suelo industrial

En 2017 ha habido un importante movimiento inversor y de actividad en PLFRAGA. Se han formalizado las compraventas de las operaciones de suelo industrial detalladas, se están llevando adelante obras de implantación de varias empresas en la Plataforma y se espera a lo largo del próximo año el comienzo de obras por nuevas implantaciones adicionales.

En 2017 ha seguido la buena dinámica de la Plataforma con operaciones comerciales que están fructificando gracias al refuerzo de la estrategia comercial de la Plataforma que ofrece productos adaptados a las necesidades de las empresas y a precios competitivos.

Por parte de Suelo y Vivienda de Aragón se ha planteado un nuevo acercamiento al mercado de suelo industrial basado en una participación más activa de la administración y asistencia durante el desarrollo de los proyectos, y una nueva política de precios y productos

inmobiliarios, todo ello con la voluntad de facilitar al máximo la implantación de empresas en PLFRAGA.

En coherencia con este planteamiento, se ha llevado a cabo una gestión proactiva en la captación de iniciativas empresariales interesadas en implantarse en la citada Plataforma que generen actividad económica y creación de puestos de trabajo en Aragón. Ello ha permitido la firma de cinco operaciones en el año 2017.

Escrituraciones

Parcela	Fecha	Superficie (m^2)
P-LIE-1-2-C	12/05/2017	19.087
LIM-22	19/12/2017	5.858
	Total	24.945

Opciones de compra

Parcela	Fecha	Superficie. (m^2)
LIE-2-12	13/12/2017	12.015
LIE-2-7,8,15,16	23/11/2017	34.562
LIE-1-01-B	29/12/2017	20.000
	Total	66.577

Rehabilitación del patrimonio histórico y cultural

En lo que respecta a la ejecución de proyectos FITE cuya ejecución se ha llevado a cabo en 2017 (aunque la elección de proyectos corresponde al FITE 2016), se ha realizado el encargo de 13 actuaciones. De los cuales se han ejecutado 12 proyectos completos y el 91% de la primera fase de la rehabilitación de las viviendas de Alcañiz, todo ello por un importe global de 3,55 millones de euros; habiendo sido ejecutada la inversión restante en enero de 2018 por una cantidad aproximada de 51 miles de euros. En cuanto el volumen de inversión se ha ejecutado más del 90% del importe asignado.

Rehabilitación de la Estación de Canfranc

La restauración del vestíbulo de la estación de Canfranc ha ganado el premio nacional "Golden Gypsum" que otorga la multinacional Saint Gobain en 2017.

La rehabilitación se ha realizado en colaboración con la Escuela de Conservación y Restauración de Bienes Culturales de Aragón (en total han participado unos 40 alumnos y varios profesores de la Escuela), en un proyecto netamente aragonés y que ha sido reconocido con un premio de prestigio.

En 2017 se ha realizado la licitación del contrato conjunto de redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación urbanización del ámbito del entrono de la Estación Internacional de Canfranc y arrendamiento del edificio Estación Internacional para su explotación.

Implicación de Suelo y Vivienda de Aragón con los intereses compartidos con las comunidades locales en las que desarrolla actuaciones

Suelo y Vivienda de Aragón mantiene firmado con la Asociación de Padres de Hijos Disminuidos Psíquicos Ángel Custodio" un derecho de usufructo gratuito sobre local en Teruel.

Asimismo participa como miembro organizador en diversos "Programas de divulgación" como son: las Jornadas del "Canfranero" organizadas junto con el Ayuntamiento de Canfranc; y en colaboración con la Escuela Superior de Conservación y Restauración de Bienes Culturales de Aragón (ESCRBA) ESCRBA se ha organizado una charla en el vestíbulo de la Estación Internacional de Canfranc con alumnos de Historia del Arte de la Universidad de Zaragoza.

Participación como ponente en las Jornadas del Grupo Social de AVS en Zaragoza, en la mesa: "Experiencias para la mejora de la Convivencia Comunitaria en Vivienda Social y en nuestras ciudades".

Charla acerca de "El papel de las empresas Públicas" en el Instituto IES Catalán en Zaragoza.

Zaragoza, 21 de mayo de 2018

MANUEL TESA AVILLA
DIRECTOR GERENTE
SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.