

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

JUNTO CON EL

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2020, 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 2020, 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.

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.

Valoración de los activos inmobiliarios:

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad tiene reconocidos en el balance, como inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, activos inmobiliarios por un valor neto contable de 1.191, 49.640 y 54.118 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 2020, 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, así como 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 2020 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



Fdo.: Francisco Javier Gabás Gracia

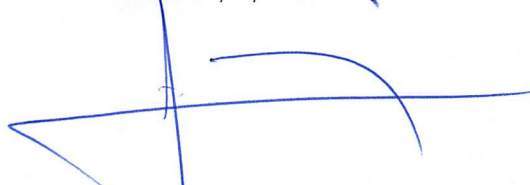
Nº de ROAC: 17688

Zaragoza, 12 de marzo de 2021

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

Nº de ROAC: S0184

Protocolo: A/14/2021



Fdo.: Alberto Abril García de Jalón

Nº de ROAC: 18396



CGM AUDITORES, S. L.

2021 Núm.08/21/00479

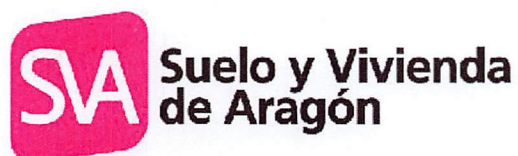
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



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

2021 Núm.08/21/00549

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



SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Ejercicio 2020

ÍNDICE

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	2
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 7	
MEMORIA DEL EJERCICIO 2020	8
NOTA 1 Actividad de la empresa	8
NOTA 2 Bases de presentación de las Cuentas Anuales.....	10
NOTA 3 Aplicación de resultados	11
NOTA 4 Normas de registro y valoración	12
NOTA 5 Inmovilizado material.....	25
NOTA 6 Inversiones inmobiliarias	26
NOTA 7 Inmovilizado intangible	31
NOTA 8 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar	32
NOTA 9 Activos financieros	33
NOTA 10 Pasivos financieros.....	37
NOTA 11 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros ..	41
NOTA 12 Fondos propios.....	42
NOTA 13 Existencias.....	42
NOTA 14 Situación fiscal.....	46
NOTA 15 Ingresos y gastos	51
NOTA 16 Provisiones y contingencias	52
NOTA 17 Subvenciones, donaciones y legados	54
NOTA 18 Hechos posteriores al cierre	56
NOTA 19 Operaciones con partes vinculadas	56
NOTA 20 Otra información.....	60
NOTA 21 Información segmentada	61
NOTA 22 Información sobre medio ambiente	61
NOTA 23 Impactos del Covid-19.....	62
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	63
DILIGENCIA ÚNICA DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020	

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

ACTIVO	Notas de la Memoria	2020	2019
ACTIVO NO CORRIENTE		62.463.354,72	65.073.085,28
Inmovilizado intangible	7	18.508,04	25.718,40
Aplicaciones informáticas		18.508,04	25.718,40
Inmovilizado material	5	1.313.567,21	1.375.954,24
Terrenos		560.167,68	575.675,37
Construcciones		631.325,78	665.054,73
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		122.073,75	135.224,14
Inversiones inmobiliarias	6	49.640.307,44	48.104.938,53
Terrenos		12.946.596,47	12.216.781,87
Construcciones		36.693.710,97	35.888.156,66
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9 y 19	4.382.447,56	3.375.823,89
Créditos a empresas		4.382.447,56	3.375.823,89
Inversiones financieras a largo plazo	9	93.467,50	81.425,51
Otros activos financieros		93.467,50	81.425,51
Deudores comerciales no corrientes	9	3.955,81	13.900,56
Deudores no comerciales no corrientes	14 y 19	7.011.101,16	12.095.324,15
ACTIVO CORRIENTE		78.644.317,94	84.658.926,91
Existencias	13	54.123.638,11	67.035.140,90
Edificios adquiridos y existencias comerciales		856.307,68	1.162.741,66
Terrenos y solares		32.628.562,69	34.520.326,08
Otros aprovisionamientos		5.227,48	4.717,74
Obra en curso		1.881.805,12	4.504.221,54
Edificios construidos/Obra terminada		18.751.735,14	26.843.133,88
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		23.699.628,64	16.413.226,80
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	7.820.207,50	57.671,41
Clientes empresas del grupo y asociadas	9 y 19	6.715.287,61	4.561.918,28
Deudores varios	9	186.971,45	238.355,77
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	8.977.162,08	11.555.281,34
Inversiones financieras a corto plazo	9	654.432,31	647.011,14
Otros activos financieros		654.432,31	647.011,14
Periodificaciones a corto plazo		18.102,37	28.271,08
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	148.516,51	535.276,99
Tesorería		148.516,51	535.276,99
TOTAL ACTIVO		141.107.672,66	149.732.012,19

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2020	2019
PATRIMONIO NETO		98.170.552,81	102.160.902,07
Fondos propios	12	91.952.863,90	96.482.569,78
Capital		65.043.675,32	65.043.675,32
Capital escriturado		65.043.675,32	65.043.675,32
Reservas		105.217,38	105.217,38
Legal y estatutaria		105.217,38	105.217,38
Resultados de ejercicios anteriores		-3.262.317,93	-2.432.606,41
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-3.262.317,93	-2.432.606,41
Otras aportaciones de socios		34.595.995,01	34.595.995,01
Resultado del ejercicio	3	-4.529.705,88	-829.711,52
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	17	6.217.688,91	5.678.332,29
PASIVO NO CORRIENTE		21.381.998,37	27.648.715,72
Deudas a largo plazo	10	20.024.203,00	26.483.654,89
Deudas con entidades de crédito		12.895.060,77	13.943.745,79
Otros pasivos financieros	14	7.129.142,23	12.539.909,10
Pasivos por impuesto diferido	14	1.357.795,37	1.165.060,83
PASIVO CORRIENTE		21.555.121,48	19.922.394,40
Provisiones a corto plazo	16	77.244,23	116.532,02
Deudas corrientes	10	10.083.618,72	12.164.516,07
Deudas con entidades de crédito a largo plazo		556.877,04	814.207,75
Deudas con entidades de crédito a corto plazo		1.491.648,77	4.147.221,96
Otros pasivos financieros	14	8.035.092,91	7.203.086,36
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		11.383.619,68	7.639.815,64
Proveedores	10	6.487.506,21	3.738.757,67
Proveedores empresas del grupo y asociadas	10 y 19	407.456,90	307.400,82
Acreedores varios	10	366.710,43	484.597,43
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		14,01	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	1.213.378,42	733.033,28
Anticipos de clientes a largo plazo	10	1.529.555,60	1.529.555,60
Anticipos de clientes a corto plazo	10	1.378.998,11	846.470,84
Periodificaciones a corto plazo		10.638,85	1.530,67
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		141.107.672,66	149.732.012,19

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Notas de la Memoria	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	21	22.775.389,04	7.405.219,78
Ventas e ingresos por arrendamientos		9.714.386,04	3.527.327,70
Prestaciones de servicios		13.061.003,00	3.877.892,08
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos		-11.091.243,22	1.202.908,12
Existencias incorporadas al inmovilizado	6 y 13	2.589.656,91	469.431,68
Aprovisionamientos		-20.673.488,69	-9.405.804,32
Consumo de edificios adquiridos y existencias comerciales		-12.905,40	0,00
Consumo de terrenos, solares y otros aprovisionamientos	15	-3.137.260,02	-1.883.106,56
Obras y servicios realizados por terceros		-17.731.848,07	-8.220.105,38
Deterioro de edificios adquiridos, terrenos y solares y otros aprovisionamientos		208.524,80	697.407,62
Otros ingresos de explotación		6.269.203,99	1.995.115,94
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		38.001,60	52.926,50
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	17	6.231.202,39	1.942.189,44
Gastos de personal	15	-1.328.626,43	-1.288.354,77
Sueldos, salarios y asimilados		-1.040.155,13	-994.681,86
Cargas sociales		-288.471,30	-293.672,91
Otros gastos de explotación		-1.739.317,55	-1.476.649,85
Servicios exteriores		-835.666,96	-889.616,99
Tributos		-950.552,59	-582.087,35
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		46.902,00	-4.945,51
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	-838.240,50	-835.167,84
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	17	553.968,31	5.995,73
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-1.914.268,05	937.002,39
Deterioros y pérdidas		-1.867.808,07	955.307,97
Resultados por enajenaciones y otras		-46.459,98	-18.305,58
Otros resultados	15	45.975,75	37.585,81
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-5.350.990,44	-952.717,33
Ingresos financieros		5.137,53	11.961,34
De valores negociables y otros instrumentos financieros		5.137,53	11.961,34
De terceros		5.137,53	11.961,34
Gastos financieros		-190.476,64	-221.850,86
Por deudas con terceros		-190.476,64	-221.850,86
RESULTADO FINANCIERO		-185.339,11	-209.889,52
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-5.536.329,55	-1.162.606,85
Impuestos sobre beneficios	14	1.006.623,67	332.895,33
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-4.529.705,88	-829.711,52
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO		-4.529.705,88	-829.711,52

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Notas de la Memoria	2020	2019
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		-4.529.705,88	-829.711,52
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	17	7.511.807,59	5.822.258,27
Efecto impositivo		-1.877.951,90	-1.455.564,57
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		5.633.855,69	4.366.693,70
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	17	-6.779.716,43	-1.946.735,64
Efecto impositivo		1.685.217,36	479.009,86
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-5.094.499,07	-1.467.725,78
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		-3.990.349,26	2.069.256,40

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Capital escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	65.043.675,32	0,00	-3.379.562,79	34.595.995,01	1.052.173,76	2.779.364,37	100.091.645,67
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	65.043.675,32	0,00	-3.379.562,79	34.595.995,01	1.052.173,76	2.779.364,37	100.091.645,67
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-829.711,52	2.898.967,92	2.069.256,40
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	105.217,38	946.956,38	0,00	-1.052.173,76	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	65.043.675,32	105.217,38	-2.432.606,41	34.595.995,01	-829.711,52	5.678.332,29	102.160.902,07
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	65.043.675,32	105.217,38	-2.432.606,41	34.595.995,01	-829.711,52	5.678.332,29	102.160.902,07
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.529.705,88	539.356,62	-3.990.349,26
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	-829.711,52	0,00	829.711,52	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	65.043.675,32	105.217,38	-3.262.317,93	34.595.995,01	-4.529.705,88	6.217.688,91	98.170.552,81

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Notas de la Memoria	2020	2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	14	-5.536.329,55	-1.162.606,85
Ajustes del resultado		2.226.325,60	-350.873,73
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	838.240,50	835.167,84
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		7.975.290,23	613.281,40
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovis. (+/-)	13	-208.524,80	-697.407,62
Deterioro de productos terminados y en curso (+/-)	13	6.310.853,25	2.180.269,05
Deterioro créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)	9	5.153,71	85.727,94
Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)	5 y 6	1.867.808,07	-955.307,97
Variación de provisiones (+/-)	16	-39.287,79	-80.782,43
Imputación de subvenciones (-)	17	-6.779.716,43	-1.946.735,64
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		46.459,98	18.305,58
Ingresos financieros (-)		-5.137,53	-11.961,34
Gastos financieros (+)		190.476,64	221.850,86
Cambios en el capital corriente		-1.427.088,78	-4.968.227,60
Existencias (+/-)		5.292.841,06	-2.040.161,21
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-9.855.438,68	-4.180.451,30
Otros activos corrientes (+/-)		10.168,71	-9.795,37
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		3.106.700,14	1.237.957,37
Otros pasivos corrientes		9.108,18	-1.539,00
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		9.531,81	25.761,91
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-171.150,66	1.446.402,89
Pagos de intereses (-)		-178.500,31	-204.213,22
Cobros de intereses (+)		7.349,65	6.129,39
Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)	19	0,00	1.644.486,72
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-4.908.243,39	-5.035.305,29
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-)		-2.343.912,12	-2.047.319,48
Inmovilizado intangible		-213,00	-19.758,75
Inmovilizado material		-6.242,12	-5.462,17
Inversiones inmobiliarias		-2.317.993,84	-1.868.160,36
Otros activos financieros		-19.463,16	-153.938,20
Cobros por desinversiones (+)		262.607,28	259.716,28
Inversiones inmobiliarias		262.607,28	259.716,28
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-2.081.304,84	-1.787.603,20
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		10.591.894,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		10.591.894,00	0,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-3.989.106,25	1.227.964,30
Emisión		83.057,20	3.287.498,76
Deudas con entidades de crédito (+)		845,64	2.986.345,02
Otras deudas (+)		82.211,56	301.153,74
Devolución y amortización de		-4.072.163,45	-2.059.534,46
Deudas con entidades de crédito (-)		-3.961.216,45	-1.136.699,33
Otras deudas (-)		-110.947,00	-922.835,13
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		6.602.787,75	1.227.964,30
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-386.760,48	-5.594.944,19
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	535.276,99	6.130.221,18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	148.516,51	535.276,99

MEMORIA DEL EJERCICIO 2020

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 contenida en 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 esta, 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 esta, en lo que resulte de aplicación.
5. Ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial.
6. 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.
7. Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.
8. Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón.
9. Ley 10/2019, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2020.

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. cuya sede social se ubica en Avenida Ranillas, nº 3A, planta 3ª, oficina G, de Zaragoza.

Con fecha 20 de abril de 2020 fueron formuladas las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019 y posteriormente fueron aprobadas por el Socio Único y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza. Las Cuentas Anuales del Grupo del ejercicio 2020 se encuentran pendientes de formulación.

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 2020 adjuntas han sido formuladas a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la compañía, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

A los efectos de estas cuentas anuales, el marco normativo aplicado se establece en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría.
- Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.
- 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 20 de abril de 2020.

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 y entiende que los efectos que la situación de pandemia generada por la COVID-19 pueda producir sobre las estimaciones no afectarían en ningún caso a dicho principio.

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).
- 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).

Aunque estas estimaciones han sido 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 razonablemente posible que el impacto dentro del ejercicio siguiente derivado de la alarma sanitaria declarada por el COVID-19, en la que medida en que su efecto sea diferente del derivado de las hipótesis realizadas, obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios.

Dicho impacto se concretaría principalmente en variaciones en el valor razonable de los inmuebles, que puedan dar lugar a deterioros distintos de los considerados. De acuerdo con la legislación vigente, se reconocerán prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

La Sociedad desarrolla inversiones importantes en actuaciones de ordenación territorial (Plataforma Agroalimentaria de Épila y Estación Internacional de Canfranc y su entorno), en proyectos de rehabilitación de patrimonio histórico y cultural y en rehabilitación de viviendas para su incorporación a la bolsa de alquiler social de Aragón, cuya ejecución está prevista en varios ejercicios. Estas actuaciones están financiadas en una parte muy relevante a través de diferentes partidas presupuestarias del Gobierno de Aragón, cuyo importe global asciende a más de 39 millones de euros, por lo que la ejecución de dichas actuaciones está condicionada a la materialización de dichas partidas en los plazos previstos o a la obtención de financiación alternativa.

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 2020, 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 Aplicación de resultados

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

Base de Reparto	2020	2019
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-4.529.705,88	-829.711,52
Total	-4.529.705,88	-829.711,52

Aplicación	2020	2019
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-4.529.705,88	-829.711,52
Total	-4.529.705,88	-829.711,52

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 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 periodo 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. La determinación del valor razonable, en su caso, se obtiene de los informes de tasación emitidos por expertos independientes.

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.

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

Los criterios de dotación y reversión de deterioros son similares a los indicados para el inmovilizado material, comparando el valor contable con su valor recuperable y entendiendo este último como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Tanto en la determinación del valor en uso, en función de flujos de efectivo futuros esperados, como en la determinación del valor razonable, en función de informes de tasación emitidos por reconocidos expertos independientes, se tienen en cuenta las expectativas de variaciones de dichos valores, sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales.

Las inversiones inmobiliarias adquiridas sin contraprestación se reconocen en el activo por su valor razonable y se registran con abono a subvenciones de capital, de acuerdo con lo previsto en la norma de registro y valoración sobre subvenciones, donaciones y legados recibidos. Se aplica este mismo criterio cuando la empresa adquiere a título gratuito el derecho de uso sobre inversiones inmobiliarias durante la práctica totalidad de su vida económica.

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 periodo 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 este. 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 este 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 aquellos instrumentos financieros que la sociedad espera realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación, y en el no corriente aquellos cuya realización prevista es posterior.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

El ciclo 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 Nota 9)

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 por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

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 esta 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 19).

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 este 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 este 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.

a3) 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.

a4) 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 esta 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 Nota 10)

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 13)

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 solo 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 periodo 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.

Adicionalmente la Sociedad cuantifica los costes pendientes de incurrir correspondientes a los inmuebles cuya venta está ya reconocida a fin de recoger adecuadamente el coste de ejecución de los mismos.

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 está respaldado por tasaciones vigentes emitidas por expertos independientes. A estos efectos, se tienen en cuenta igualmente las expectativas de variaciones de dicho valor, sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales.

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.

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 (Ver Nota 14)

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 este, 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 solo 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 14).

4.10. Ingresos y gastos (Ver Nota 15)

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, solo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideran recuperables.

c) Ingresos por intereses y dividendos

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 16)

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. Subvenciones, donaciones y legados (Ver Nota 17)

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 las 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 cumpliendo requisitos y condiciones establecidos para ello.

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.

4.13. Transacciones entre partes vinculadas (Ver Nota 19)

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.

NOTA 5 Inmovilizado material

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

Ejercicio 2020	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones a. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amt, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Material	1.375.954,24	-62.387,03	0,00	1.313.567,21
1. Inmovilizado Material Bruto	3.005.085,79	6.242,12	-3.179,00	3.008.148,91
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	143.449,40	2.750,00	0,00	146.199,40
Mobiliario	116.065,13	0,00	0,00	116.065,13
Equipos para proceso de información	79.229,21	3.114,57	-3.179,00	79.164,78
Otro inmovilizado material	4.822,66	377,55	0,00	5.200,21
2. Amortización I. Material	-386.414,79	-35.570,90	3.179,00	-418.806,69
Amort. acumulada de construcciones	-171.544,34	-16.178,39	0,00	-187.722,73
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	-3.254,68	-363,38	0,00	-3.618,06
Amort. acumulada de otras instalaciones	-64.351,96	-7.240,22	0,00	-71.592,18
Amort. acumulada de mobiliario	-91.640,79	-5.817,26	0,00	-97.458,05
Amort. acumulada de equipos proceso información	-51.523,60	-5.900,59	3.179,00	-54.245,19
Amort. acumulada de otro inmovilizado material	-4.099,42	-71,06	0,00	-4.170,48
3. Deterioro I. Material	-1.242.716,76	-33.058,25	0,00	-1.275.775,01
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	-526.388,42	-15.507,69	0,00	-541.896,11
Deterioro valor de construcciones	-716.328,34	-17.550,56	0,00	-733.878,90
Ejercicio 2019	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones a. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amt, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Material	1.351.063,58	24.890,66	0,00	1.375.954,24
1. Inmovilizado Material Bruto	3.006.023,20	6.578,36	-7.515,77	3.005.085,79
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	392,90	0,00	143.449,40
Mobiliario	116.065,13	0,00	0,00	116.065,13
Equipos para proceso de información	80.559,52	6.185,46	-7.515,77	79.229,21
Otro inmovilizado material	4.822,66	0,00	0,00	4.822,66
2. Amortización I. Material	-359.606,19	-34.324,37	7.515,77	-386.414,79
Amort. acumulada de construcciones	-155.904,94	-15.639,40	0,00	-171.544,34
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	-2.892,16	-362,52	0,00	-3.254,68
Amort. acumulada de otras instalaciones	-57.185,42	-7.166,54	0,00	-64.351,96
Amort. acumulada de mobiliario	-85.832,39	-5.808,40	0,00	-91.640,79
Amort. acumulada de equipos proceso información	-53.778,21	-5.261,16	7.515,77	-51.523,60
Amort. acumulada de otro inmovilizado material	-4.013,07	-86,35	0,00	-4.099,42
3. Deterioro I. Material	-1.295.353,43	52.636,67	0,00	-1.242.716,76
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	-550.757,60	24.369,18	0,00	-526.388,42
Deterioro valor de construcciones	-744.595,83	28.267,49	0,00	-716.328,34

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2020 se ha reconocido una dotación del deterioro de Terrenos y bienes naturales y del deterioro de Construcciones por importe de 33.058,25 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 2019 se registró por este concepto una reversión del deterioro de 52.636,67 euros.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 existen elementos de inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso con el siguiente coste original:

	2020	2019
Equipos para proceso de información	30.766,20	33.879,91
Otro inmovilizado material	3.883,06	3.571,64
Total inmovilizado material	34.649,26	37.451,55

c) Elementos de inmovilizado material afectos a garantías

El mencionado edificio PC22, cuyo valor neto contable a cierre del ejercicio 2020 asciende a 1.191.493,46 euros (2019: 1.240.730,10 euros), se encuentra gravado en garantía de devolución de dos préstamos hipotecarios (Nota 10). La parte dispuesta de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.421.583,39 euros (2019: 2.890.503,99 euros).

d) Compromisos firmes de compra

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad no tiene compromisos firmes de compra de inmovilizado material. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tenía compromisos firmes de compra de inmovilizado material por 2.209,56 euros.

e) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias 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 2020	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amortizaciones. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amor, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Inversiones Inmobiliarias	44.299.047,89	-2.006.764,29	-309.067,26	1.456.711,56	43.439.927,90
1. Inversiones Inmobiliarias brutas	68.511.487,22	0,00	-404.387,75	2.530.035,19	70.637.134,66
Terrenos y bienes naturales	18.176.825,80	0,00	-47.744,75	1.884.858,52	20.013.939,57
Construcciones	50.334.661,42	0,00	-356.643,00	645.176,67	50.623.195,09
2. Amortización	-5.760.455,96	-795.246,24	48.283,91	0,00	-6.507.418,29
Amort. acumulada de inversiones inmobiliarias	-5.760.455,96	-795.246,24	48.283,91	0,00	-6.507.418,29
3. Deterioros	-18.451.983,37	-1.211.518,05	47.036,58	-1.073.323,63	-20.689.788,47
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales	-6.002.838,37	-563.365,82	0,00	-695.895,57	-7.262.099,76
Deterioro valor de construcciones	-12.449.145,00	-648.152,23	47.036,58	-377.428,06	-13.427.688,71
Inversiones Inmobiliarias en curso	3.805.890,64	2.334.867,18	0,00	59.621,72	6.200.379,54
4. Inversiones en curso	12.056.014,24	2.958.098,95	0,00	59.621,72	15.073.734,91
Terrenos y bienes naturales en curso	135.561,01	280.106,41	0,00	59.621,72	475.289,14
Construcciones en curso	11.920.453,23	2.677.992,54	0,00	0,00	14.598.445,77
5. Deterioros Inversiones inmob. en curso	-8.250.123,60	-623.231,77	0,00	0,00	-8.873.355,37
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales en curso	-92.766,57	-187.765,91	0,00	0,00	-280.532,48
Deterioro valor de construcciones en curso	-8.157.357,03	-435.465,86	0,00	0,00	-8.592.822,89

Ejercicio 2019	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amortizaciones. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amor, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Inversiones Inmobiliarias	44.271.683,51	-1.586.673,89	1.362.153,63	251.884,64	44.299.047,89
1. Inversiones Inmobiliarias brutas	68.480.010,88	0,00	-437.955,34	469.431,68	68.511.487,22
Terrenos y bienes naturales	18.543.049,92	0,00	-396.417,12	30.193,00	18.176.825,80
Construcciones	49.936.960,96	0,00	-41.538,22	439.238,68	50.334.661,42
2. Amortización	-4.983.874,61	-780.415,41	3.834,06	0,00	-5.760.455,96
Amort. acumulada de inversiones inmobiliarias	-4.983.874,61	-780.415,41	3.834,06	0,00	-5.760.455,96
3. Deterioros	-19.224.452,76	-806.258,48	1.796.274,91	-217.547,04	-18.451.983,37
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales	-6.358.055,90	-20.266,73	375.484,26	0,00	-6.002.838,37
Deterioro valor de construcciones	-12.866.396,86	-785.991,75	1.420.790,65	-217.547,04	-12.449.145,00
Inversiones Inmobiliarias en curso	1.191.803,00	2.545.333,35	68.754,29	0,00	3.805.890,64
4. Inversiones en curso	9.510.680,89	2.545.333,35	0,00	0,00	12.056.014,24
Terrenos y bienes naturales en curso	135.561,01	0,00	0,00	0,00	135.561,01
Construcciones en curso	9.375.119,88	2.545.333,35	0,00	0,00	11.920.453,23
5. Deterioros Inversiones inmob. en curso	-8.318.877,89	0,00	68.754,29	0,00	-8.250.123,60
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales en curso	-118.573,58	0,00	25.807,01	0,00	-92.766,57
Deterioro valor de construcciones en curso	-8.200.304,31	0,00	42.947,28	0,00	-8.157.357,03

El importe neto de los traspasos de los ejercicios 2020 y 2019 proceden de existencias (Nota 13) por aquellos activos inmobiliarios que durante el ejercicio se han destinado al arrendamiento.

Las altas de inversiones inmobiliarias en curso corresponden principalmente a las inversiones realizadas para la rehabilitación para su uso hotelero a través del arrendamiento de la Estación Internacional de Canfranc, para ello 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 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 2020 se dispone, en edificios de viviendas, de 235 viviendas, 308 garajes y 231 trasteros para alquilar, de los cuales están pendientes de alquilar a dicha fecha 27 viviendas, 40 garajes y 27 trasteros. La Sociedad dispone de edificios no residenciales para su arrendamiento (edificios de oficinas y locales) con un total de 18.338,30 m², estando a cierre del ejercicio 15.939,54 m² pendientes de alquiler. Igualmente, se dispone de naves industriales y parcelas para arrendamiento con un total de 1.147.143,70 m², 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, la cual se trata de un edificio no residencial que se destinará al arrendamiento una vez se finalice su rehabilitación e igualmente la inversión realizada hasta la fecha por importe de 40.148 euros en la Estación de ferrocarril de Caminreal, la cual también se trata de un edificio no residencial que se destinará al arrendamiento una vez finalice su rehabilitación.

A cierre del ejercicio 2019 se disponía, en edificios de viviendas, de 235 viviendas, 291 garajes y 231 trasteros para alquilar, de los cuales estaban pendientes de alquilar a dicha fecha 24 viviendas, 33 garajes y 25 trasteros. La Sociedad disponía de edificios no residenciales para su arrendamiento (edificios de oficinas y locales) con un total de 18.323,58 m², estando a cierre del ejercicio 2019 15.939,54 m² pendientes de alquiler. Igualmente, se disponía de naves industriales y parcelas para arrendamiento con un total de 27.519,70 m², estando todos ellos alquilados.

b) 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:

	2020	2019
Ingresos por arrendamientos	1.072.215,69	1.051.460,70
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-1.019.954,17	-1.089.768,82
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-350.880,69	-360.556,46

c) Pérdidas por deterioro

En relación con el reconocimiento y reversión de correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias en la Sociedad durante los ejercicios 2020 y 2019 se suministra la siguiente información:

En el ejercicio 2020 se ha registrado un gasto neto de dotaciones y reversiones del deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.834.749,82 euros, mientras que en el ejercicio 2019 se registraron reversiones netas por importe de 902.671,30 euros, que figuran en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2020 las principales clases de activos afectadas por la dotación neta de deterioro de inversiones inmobiliarias son los edificios de oficinas y naves industriales destinados al arrendamiento por importe de 926.620,61 euros (2019: 623.770,77 euros de reversión neta), los inmuebles destinados al arrendamiento con opción de compra, fundamentalmente viviendas con sus anejos vinculados, por importe de 284.897,44 euros (2019: 210.146,24 euros de reversión neta) y las inversiones inmobiliarias en curso (Estación Internacional de Canfranc) por importe de 623.231,77 euros (2019: 68.754,29 euros de reversión neta).

En el ejercicio 2020 los principales sucesos y circunstancias que han llevado a la dotación neta de deterioro están relacionados, fundamentalmente, con factores propios de evolución de mercado, cuyo efecto se ha reflejado en las tasaciones realizadas por expertos independientes. Adicionalmente, en el ejercicio 2020 la sociedad ha ajustado el deterioro de las viviendas con anejos vinculados a los precios de tarifa establecidos en el plan comercial de 2021, que tiene por objeto incentivar la venta de las mismas. En el ejercicio 2019 los principales sucesos y circunstancias que llevaron a la reversión de deterioro neta estaban relacionados tanto con factores propios de evolución de mercado como por la firma de nuevos contratos de arrendamiento que implicaban que el cálculo de su valor recuperable pasara 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.

Inversiones inmobiliarias no afectas a la explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 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
31/12/2020	397.830,60	-90.302,53	-81.737,34	225.790,73
31/12/2019	397.830,60	-83.403,40	-88.636,47	225.790,73

d) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 no existen inversiones inmobiliarias que estén totalmente amortizadas.

e) Resultado de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2020 la venta de inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias ha supuesto una pérdida neta de 46.459,98 euros. (2019: 18.305,58 euros).

f) 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, cuyo valor neto contable a cierre del ejercicio 2020 asciende a 2.569.140,47 euros (2019: 2.675.306,25 euros). 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 2020 asciende a 2.421.583,39 euros (2019: 2.890.503,99 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 2020 de 17.405.261,31 euros (17.611.040,21 euros a 31 de diciembre de 2019) 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 2020 asciende a 11.594.805,29 euros (12.151.408,25 euros a 31 de diciembre de 2019).

g) 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.

h) Subvenciones recibidas

El valor neto contable de las Inversiones inmobiliarias subvencionadas en balance a 31 de diciembre de 2020 y la correspondiente subvención pendiente de imputar ascienden respectivamente a 20.021.816,84 euros y 15.803.103,24 euros (2019: 14.851.494,25 euros y 3.703.220,44 euros). La información relativa a las subvenciones se detalla en la Nota 17.

i) Compromisos firmes de compra y fuentes previsibles de financiación, así como los compromisos firmes de venta

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene compromisos firmes de compra de inversiones inmobiliarias por importe de 14.820.705,43 (2019: 14.568.593,62 euros) relacionados con la redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc, de los cuales a cierre del ejercicio 2020 se ha activado un importe de 5.174.535,58 euros (2019: 2.651.540,32 euros) como inversiones inmobiliarias en curso.

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 2020	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amort. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amor, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Intangible	25.718,40	-7.210,36	0,00	18.508,04
1. Intangible Bruto	171.532,24	213,00	-7.442,45	164.302,79
Propiedad industrial	7.639,32	0,00	0,00	7.639,32
Aplicaciones informáticas	163.892,92	213,00	-7.442,45	156.663,47
2. Amortización Inmov. Intangible	-145.813,84	-7.423,36	7.442,45	-145.794,75
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	-7.639,32	0,00	0,00	-7.639,32
Amortiz. Acum. de aplic. informáticas	-138.174,52	-7.423,36	7.442,45	-138.155,43

Ejercicio 2019	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amort. y deterioros) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Intangible	27.265,34	-1.546,94	25.718,40
1. Intangible Bruto	152.651,12	18.881,12	171.532,24
Propiedad industrial	7.639,32	0,00	7.639,32
Aplicaciones informáticas	145.011,80	18.881,12	163.892,92
2. Amortización Inmov. Intangible	-125.385,78	-20.428,06	-145.813,84
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	-7.639,32	0,00	-7.639,32
Amortiz. Acum. de aplic. informáticas	-117.746,46	-20.428,06	-138.174,52

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han reconocido correcciones valorativas por deterioro de elementos de inmovilizado intangible.

b) Concesiones, 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 de los ejercicios 2020 y 2019 se encuentra totalmente amortizado.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 existen elementos de inmovilizado intangible que están totalmente amortizados y que todavía están en uso con el siguiente coste original:

	2020	2019
Patentes, licencias, marcas y similares	7.639,32	7.639,32
Aplicaciones informáticas	126.050,06	124.440,92
Total inmovilizado intangible	133.689,38	132.080,24

d) Compromisos firmes de compra

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad no tiene compromisos firmes de compra de inmovilizado intangible. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tenía compromisos firmes de compra de inmovilizado intangible por 213,00 euros.

NOTA 8 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamientos operativos

a) Información del arrendador

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad actúa como arrendador en diversos contratos de arrendamiento operativo, cuyas características son las que se indican en el siguiente cuadro:

Arrendamientos operativos: información del arrendador	2020	2019
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos:		
Hasta un año	750.605,82	732.320,20
Entre uno y cinco años	1.079.545,67	766.295,98
Más de cinco años	1.045.303,69	1.215.333,89

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, industrial y rústico. 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 1.476.600,30 euros durante el periodo que resta de contrato (2019: 1.573.560,63 euros).

b) Información del arrendatario

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad actúa como arrendataria en diversos contratos de arrendamiento operativo, cuyas características son las que se indican en los siguientes cuadros:

Arrendamientos operativos: información del arrendatario	2020	2019
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos:		
Hasta un año	6.476,48	9.200,78
Entre uno y cinco años	1.600,00	668,58
Más de cinco años	8.400,00	0,00

A continuación se detalla otra información:

Otra información del arrendatario	2020	2019
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	10.916,07	10.607,88

La Sociedad tiene arrendados 3 vehículos bajo contratos de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen una duración de 4 años. Igualmente, la Sociedad tiene arrendado el terreno y edificio de viajeros de la Estación de Ferrocarril de Caminreal (Teruel) mientras se tramita el expediente de transmisión de su propiedad por parte de ADIF a la Sociedad.

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 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020 Clases \ Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Créditos, derivados y otros largo plazo	4.479.870,87	0,00	4.479.870,87
Activos financieros no corrientes	4.479.870,87	0,00	4.479.870,87
Créditos, derivados, efectivo y otros corto plazo	15.376.898,87	148.516,51	15.525.415,38
Activos financieros corrientes	15.376.898,87	148.516,51	15.525.415,38

Ejercicio 2019 Clases \ Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Créditos, derivados y otros largo plazo	3.471.149,96	0,00	3.471.149,96
Activos financieros no corrientes	3.471.149,96	0,00	3.471.149,96
Créditos, derivados, efectivo y otros corto plazo	5.504.956,60	535.276,99	6.040.233,59
Activos financieros corrientes	5.504.956,60	535.276,99	6.040.233,59

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 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	654.432,31	70.852,36	0,00	0,00	10.000,00	12.615,14	747.899,81
Otros activos financieros	654.432,31	70.852,36	0,00	0,00	10.000,00	12.615,14	747.899,81
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.382.447,56	4.382.447,56
Créditos a empresas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.382.447,56	4.382.447,56
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.722.466,56	3.302,11	653,70	0,00	0,00	0,00	14.726.422,37
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.820.207,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.820.207,50
Clientes empresas del grupo y asociadas	6.715.287,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.715.287,61
Deudores Comerciales	186.971,45	3.302,11	653,70	0,00	0,00	0,00	190.927,26
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	148.516,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148.516,51
Total	15.525.415,38	74.154,47	653,70	0,00	10.000,00	4.395.062,70	20.005.286,25

Ejercicio 2019	2020	2021	2022	2023	2024	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	647.011,14	68.810,37	0,00	0,00	0,00	12.615,14	728.436,65
Otros activos financieros	647.011,14	68.810,37	0,00	0,00	0,00	12.615,14	728.436,65
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.375.823,89	3.375.823,89
Créditos a empresas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.375.823,89	3.375.823,89
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.857.945,46	13.900,56	0,00	0,00	0,00	0,00	4.871.846,02
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	57.671,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.671,41
Clientes empresas del grupo y asociadas	4.561.918,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.561.918,28
Deudores Comerciales	238.355,77	13.900,56	0,00	0,00	0,00	0,00	252.256,33
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	535.276,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	535.276,99
Total	6.040.233,59	82.710,93	0,00	0,00	0,00	3.388.439,03	9.511.383,55

c) Préstamos y partidas a cobrar

El importe en balance de dichos activos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas grupo y asociadas (+)	4.382.447,56	0,00	4.382.447,56
- Crédito fiscal empresas del grupo	4.382.447,56	0,00	4.382.447,56
Deudores comerciales no corrientes, otras empresas (+)	3.955,81	0,00	3.955,81
Otros activos financieros, otras empresas (+)	93.467,50	0,00	93.467,50
Total Préstamos y partidas a cobrar no corrientes	4.479.870,87	0,00	4.479.870,87

Ejercicio 2019	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas grupo y asociadas (+)	3.375.823,89	0,00	3.375.823,89
- Crédito fiscal empresas del grupo	3.375.823,89	0,00	3.375.823,89
Deudores comerciales no corrientes, otras empresas (+)	13.900,56	0,00	13.900,56
Otros activos financieros, otras empresas (+)	81.425,51	0,00	81.425,51
Total Préstamos y partidas a cobrar no corrientes	3.471.149,96	0,00	3.471.149,96

Ejercicio 2020	Coste	Prov. Deterioro (-)	Saldo
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	9.034.100,71	-1.213.893,21	7.820.207,50
- Cientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	9.034.100,71	-1.213.893,21	7.820.207,50
Cientes empresas del grupo y asociadas (+)	6.715.771,13	-483,52	6.715.287,61
Deudores por operaciones no comerciales (+)	186.971,45	0,00	186.971,45
Otros activos financieros, otras empresas (+)	654.432,31	0,00	654.432,31
Total Préstamos y partidas a cobrar corrientes	16.591.275,60	-1.214.376,73	15.376.898,87

Ejercicio 2019	Coste	Prov. Deterioro (-)	Saldo
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	1.266.410,91	-1.208.739,50	57.671,41
- Cientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	1.266.410,91	-1.208.739,50	57.671,41
Cientes empresas del grupo y asociadas (+)	4.562.401,80	-483,52	4.561.918,28
Deudores por operaciones no comerciales (+)	238.355,77	0,00	238.355,77
Otros activos financieros, otras empresas (+)	647.011,14	0,00	647.011,14
Total Préstamos y partidas a cobrar corrientes	6.714.179,62	-1.209.223,02	5.504.956,60

El movimiento de dichos activos financieros clasificados como no corrientes, durante el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020	No corrientes
	Préstamos y partidas a cobrar
Saldo inicial (+)	3.471.149,96
Altas del ejercicio (+)	1.027.420,48
Bajas del ejercicio (-)	-4.799,01
Traspasos (+/-)	-13.900,56
Saldo final (+)	4.479.870,87

Ejercicio 2019	No corrientes
	Préstamos y partidas a cobrar
Saldo inicial (+)	4.830.076,23
Altas del ejercicio (+)	342.754,01
Bajas del ejercicio (-)	-1.653.019,19
Traspasos (+/-)	-48.661,09
Saldo final (+)	3.471.149,96

El movimiento de las correcciones por deterioro durante el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020	No corriente	Corriente
Saldo inicial (-)	0,00	-1.209.223,02
Corrección valorativa por deterioro de cuentas a cobrar (-)	0,00	-35.919,26
Reversión de importes no utilizados (+)	0,00	30.765,55
Saldo final (-)	0,00	-1.214.376,73

Ejercicio 2019	No corriente	Corriente
Saldo inicial (-)	0,00	-1.123.495,08
Corrección valorativa por deterioro de cuentas a cobrar (-)	0,00	-120.706,95
Reversión de importes no utilizados (+)	0,00	34.979,01
Saldo final (-)	0,00	-1.209.223,02

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 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020 Clases/Categorías	Débitos y partidas a pagar
Deudas con entidades de crédito largo plazo	12.895.060,77
Derivados y otros largo plazo	189.493,66
Pasivos financieros no corrientes	13.084.554,43
Deudas con entidades de crédito corrientes	2.048.525,81
Derivados y otros corto plazo	8.611.428,56
Pasivos financieros corrientes	10.659.954,37

Ejercicio 2019 Clases/Categorías	Débitos y partidas a pagar
Deudas con entidades de crédito largo plazo	13.943.745,79
Derivados y otros largo plazo	444.584,95
Pasivos financieros no corrientes	14.388.330,74
Deudas con entidades de crédito corrientes	4.961.429,71
Derivados y otros corto plazo	5.637.945,43
Pasivos financieros corrientes	10.599.375,14

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 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Otros	Total No corriente y corriente
Deudas	2.647.626,21	1.409.139,38	1.289.965,49	1.200.959,51	1.216.801,92	8.718.328,74	16.482.821,25
Deudas con entidades de crédito (Incluidas grupo y asociadas)	1.491.648,77	1.179.624,45	1.190.233,95	1.200.959,51	1.211.801,92	8.669.317,98	14.943.586,58
Otros pasivos financieros	1.155.977,44	229.514,93	99.731,54	0,00	5.000,00	49.010,76	1.539.234,67
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.261.687,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.261.687,55
Proveedores empresas del grupo y asociadas	407.456,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	407.456,90
Otros Proveedores	6.487.506,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.487.506,21
Acreeedores empresas del grupo y asociadas	301.074,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	301.074,88
Otros acreedores	65.635,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.635,55
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	14,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,01
Total	9.909.313,77	1.409.139,38	1.289.965,49	1.200.959,51	1.216.801,92	8.718.328,73	23.744.508,80

Ejercicio 2019	2020	2021	2022	2023	2024	Otros	Total No corriente y corriente
Deudas	4.968.854,15	1.662.448,69	1.275.797,69	1.284.985,78	1.205.876,47	10.058.987,18	20.456.949,96
Deudas con entidades de crédito (Incluidas grupo y asociadas)	4.147.221,96	1.168.267,05	1.180.648,90	1.193.184,70	1.205.876,47	10.009.976,42	18.905.175,50
Otros pasivos financieros	821.632,19	494.181,64	95.148,79	91.801,08	0,00	49.010,76	1.551.774,46
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.530.755,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.530.755,92
Proveedores empresas del grupo y asociadas	307.400,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.400,82
Otros Proveedores	3.738.757,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.738.757,67
Acreeedores empresas del grupo y asociadas	302.889,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.889,88
Otros acreedores	181.707,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181.707,55
Total	9.499.610,07	1.662.448,69	1.275.797,69	1.284.985,78	1.205.876,47	10.058.987,18	24.987.705,88

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 750.640,61 euros (1.099.765,07 euros en 2019) 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 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Deudas con entidades de crédito	12.895.060,77	13.943.745,79
Otros pasivos financieros	189.493,66	444.584,95
Débitos y partidas a pagar no corrientes	13.084.554,43	14.388.330,74
Deudas con entidades de crédito	2.048.525,81	4.961.429,71
- Deudas con entidades de crédito corto plazo	1.491.648,77	4.147.221,96
- Deudas con entidades de crédito largo plazo	556.877,04	814.207,75
Otros pasivos financieros	8.611.428,56	5.637.945,43
- Otros pasivos financieros corto plazo	8.417.665,00	5.352.388,11
- Otros pasivos financieros largo plazo	193.763,56	285.557,32
Débitos y partidas a pagar corrientes	10.659.954,37	10.599.375,14

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

Concepto	No corrientes 2020	Corrientes 2020	No corrientes 2019	Corrientes 2019
Proveedores	0,00	6.487.506,21	0,00	3.738.757,67
- Proveedores corto plazo	0,00	6.487.506,21	0,00	3.738.757,67
Proveedores empresas del grupo y asociadas	0,00	407.456,90	0,00	307.400,82
Acreedores varios	0,00	366.710,43	0,00	484.597,43
- Acreedores empresas grupo y asociadas	0,00	301.074,88	0,00	302.889,88
- Otros acreedores	0,00	65.635,55	0,00	181.707,55
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	0,00	14,01	0,00	0,00
Otros pasivos financieros:	189.493,66	1.349.741,01	444.584,95	1.107.189,51
Total	189.493,66	8.611.428,56	444.584,95	5.637.945,43

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 2020 y 2019 es el siguiente:

	No corrientes 2020	Corrientes 2020	No corrientes 2019	Corrientes 2019
Préstamos con entidades de crédito	12.895.060,77	1.725.997,87	13.943.745,79	1.970.244,96
Líneas de crédito	0,00	318.060,68	0,00	2.986.345,02
Intereses devengados no vencidos	0,00	3.621,62	0,00	4.839,73
Otros	0,00	845,64	0,00	0,00
Total	12.895.060,77	2.048.525,81	13.943.745,79	4.961.429,71

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dispone de una póliza de crédito con el siguiente límite:

	2020		
	Límite	Importe Dispuesto	Importe no Dispuesto
Pólizas de crédito	10.000.000,00	318.060,68	9.681.939,32

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad disponía de una póliza de crédito con el siguiente límite:

	2019		
	Límite	Importe Dispuesto	Importe no Dispuesto
Pólizas de crédito	10.000.000,00	2.986.345,02	7.013.654,98

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 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Otros
Préstamos hipotecarios	1.169.120,83	1.179.624,45	1.190.233,95	1.200.959,51	1.211.801,92	8.669.317,98

Ejercicio 2019	2020	2021	2022	2023	2024	Otros
Préstamos hipotecarios	1.156.037,21	1.168.267,05	1.180.648,90	1.193.184,70	1.205.876,47	10.009.976,42

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 el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, modificado por el Real Decreto 1040/2017, la información relativa al ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28,84	26,69
Ratio de operaciones pagadas	29,18	27,99
Ratio de operaciones pendientes de pago	26,46	20,08
	Importe	Importe
Total pagos realizados	16.965.480,33	8.554.925,80
Total pagos pendientes	2.426.711,60	1.678.805,27

NOTA 11 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 diversos préstamos (Nota 10).

NOTA 12 Fondos propios

12.1. Capital social

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 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.

Con fecha 28 de diciembre de 2020, el Socio Único de la Sociedad acordó la ampliación del capital social de la Sociedad por importe de 2.473.919,28 euros mediante una aportación no dineraria consistente en la aportación de las cuotas de copropiedad de determinados aprovechamientos urbanísticos. Dicha ampliación de capital se ha escriturado con fecha 9 de marzo de 2021 y se encuentra pendiente de inscripción y registro. La ampliación de capital referida que será íntegramente suscrita por el actual Socio Único de la Sociedad, Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., se llevará a cabo mediante el incremento del valor nominal unitario de las participaciones sociales existentes, manteniéndose el número de participaciones y pasando el valor nominal unitario por participación a 675.175,9460 euros.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. posee el 100% de las participaciones de la Sociedad.

12.2. Otras aportaciones de socios

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene aportaciones de socios por importe de 34.595.995,01 euros.

12.3. 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.

NOTA 13 Existencias

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

Ejercicio 2020	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Existencias Brutas	107.121.750,14	5.224.836,16	-10.517.677,22	-2.589.656,91	99.239.252,17
Edificios adquiridos	1.695.836,78	0,00	-12.905,40	0,00	1.682.931,38
Terrenos y solares	57.846.282,26	753.622,18	-1.954.782,51	-1.888.552,01	54.756.569,92
Promociones en curso c/p	5.443.785,54	4.470.704,24	0,00	0,00	9.914.489,78
Promociones en curso l/p	6.789.538,42	0,00	-1.597.896,23	0,00	5.191.642,19
Edificios construidos	35.341.589,40	0,00	-6.952.093,08	-701.104,90	27.688.391,42
Otros aprovisionamientos	4.717,74	509,74	0,00	0,00	5.227,48
Deterioro de Existencias	-40.086.609,24	-7.502.336,07	1.400.007,62	1.073.323,63	-45.115.614,06
Deterioro Edificios adquiridos	-533.095,12	-296.922,98	3.394,40	0,00	-826.623,70
Deterioro Terrenos y solares	-23.325.956,18	-610.588,56	1.112.641,94	695.895,57	-22.128.007,23
Deterioro Promociones en curso c/p	-2.876.923,53	-5.495.224,43	0,00	0,00	-8.372.147,96
Deterioro Promociones en curso l/p	-4.852.178,89	0,00	0,00	0,00	-4.852.178,89
Deterioro Edificios construidos	-8.498.455,52	-1.099.600,10	283.971,28	377.428,06	-8.936.656,28

Ejercicio 2019	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Existencias Brutas	105.551.020,61	4.667.366,44	-2.627.205,23	-469.431,68	107.121.750,14
Edificios adquiridos	1.695.836,78	0,00	0,00	0,00	1.695.836,78
Terrenos y solares	59.658.783,40	129.514,66	-1.942.015,80	0,00	57.846.282,26
Promociones en curso c/p	912.802,27	4.530.983,27	0,00	0,00	5.443.785,54
Promociones en curso l/p	6.789.538,42	0,00	0,00	0,00	6.789.538,42
Edificios construidos	36.489.395,50	6.815,01	-685.189,43	-469.431,68	35.341.589,40
Otros aprovisionamientos	4.664,24	53,50	0,00	0,00	4.717,74
Deterioro de Existencias	-38.821.294,85	-2.805.178,92	1.322.317,49	217.547,04	-40.086.609,24
Deterioro Edificios adquiridos	-782.156,78	0,00	249.061,66	0,00	-533.095,12
Deterioro Terrenos y solares	-23.774.302,14	-113.253,85	561.599,81	0,00	-23.325.956,18
Deterioro Promociones en curso c/p	0,00	0,00	0,00	-2.876.923,53	-2.876.923,53
Deterioro Promociones en curso l/p	-5.825.886,28	-2.256.060,69	352.844,55	2.876.923,53	-4.852.178,89
Deterioro Edificios construidos	-8.438.949,65	-435.864,38	158.811,47	217.547,04	-8.498.455,52

Las altas del ejercicio 2020 corresponden por importe de 5.191.764,48 euros. a las obras que se están realizando en el ámbito de la Estación de Canfranc (nuevo haz de vías, nueva estación de viajeros y urbanización del entorno).

Las altas del ejercicio 2019 en promociones en curso a corto plazo por importe de 4.530.983,27 euros correspondieron a las obras referidas en el ámbito de la Estación de Canfranc (nuevo haz de vías y nueva estación de viajeros).

El saldo neto de los traspasos de los ejercicios 2020 y 2019 se originan por el 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 2020 y 2019, existencias a corto plazo por importe bruto de 39.291.040,06 euros y 42.485.929,46 euros y existencias a largo plazo por importe bruto de 59.948.212,11 euros y 64.635.820,68 euros respectivamente.

Las salidas del ejercicio 2020 corresponden a la venta de suelo industrial por importe de 10.476.019,81 euros, destacando las del polígono El Espartal en el Burgo de Ebro y las del polígono Aeronáutico en Villanueva de Gállego, y a la venta de tres garajes por importe de 41.657,41 euros.

Las salidas del ejercicio 2019 correspondieron en la cantidad de 1.942.015,80 euros a la transmisión de terrenos rústicos en Épila (Zaragoza), en la cantidad de 669.658,72 euros a la venta de suelo industrial y por importe de 15.530,71 euros a la venta de inmuebles en promociones de viviendas.

En los ejercicios 2020 y 2019 los aumentos del deterioro de promociones en curso corresponden principalmente a la estimación de la corrección valorativa de las actuaciones realizadas en el ámbito de la Estación de Canfranc. Igualmente, se han producido aumentos del deterioro de valor en edificios adquiridos, terrenos y solares y edificios construidos para reflejar los ajustes a su valor razonable a partir de las tasaciones vigentes emitidas por expertos independientes.

En el ejercicio 2020, las bajas en el deterioro de valor de terrenos y solares corresponden principalmente a la venta de inmuebles 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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 que forman parte del valor de las existencias en dichas fechas son los siguientes:

	2020	2019
Productos terminados	219.868,73	233.774,01

b) Compromisos firmes de compra y venta de existencias

La Sociedad tiene los siguientes compromisos firmes de compra y venta de existencias:

2020 Descripción	Tipo Compromiso	Importe total del compromiso	Importe pendiente a cierre del ejercicio
Compromisos de venta de suelo industrial	Venta	2.134.074,70	2.057.472,99
Compromiso venta suelo residencial del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc	Venta	4.679.100,00	2.519.559,57
Redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc	Compra	14.432.626,07	3.998.917,63
Proyecto Cuartel de la Merced	Compra	111.250,00	41.555,75

2019 Descripción	Tipo Compromiso	Importe total del compromiso	Importe pendiente a cierre del ejercicio
Compromisos de venta de suelo industrial	Venta	2.201.772,74	2.020.594,40
Reserva suelo industrial El Espartal-El Burgo de Ebro	Venta	6.105.080,00	6.105.080,00
Reserva suelo industrial Villanueva de Gállego	Venta	1.530.087,00	1.530.087,00
Compromiso venta suelo residencial del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc	Venta	4.679.100,00	3.513.867,84
Redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc	Compra	13.543.194,86	9.687.608,87
Proyecto Cuartel de la Merced	Compra	111.250,00	111.250,00

c) Existencias afectas a garantías

La Sociedad dispone de viviendas con sus correspondientes anejos sitas en diversas localidades, con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de 894.696,05 euros (1.121.149,31 euros a 31 de diciembre de 2019) 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 2020 asciende a 604.669,96 euros (872.078,51 euros a 31 de diciembre de 2019).

d) 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 2020	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Edificios de viviendas en curso	1.031.501,07	0,00	0,00	0,00	1.031.501,07
Otros	5.592.844,49	4.470.704,24	0,00	0,00	10.063.548,73
Obra industrial en curso	5.608.978,40	0,00	-1.597.896,23	0,00	4.011.082,17
Total promociones en curso	12.233.323,96	4.470.704,24	-1.597.896,23	0,00	15.106.131,97
Edificios de viviendas terminados	5.071.603,91	0,00	-28.752,01	-701.104,90	4.341.747,00
Obra industrial terminada	30.269.985,49	0,00	-6.923.341,07	0,00	23.346.644,42
Total promociones terminadas	35.341.589,40	0,00	-6.952.093,08	-701.104,90	27.688.391,42

Ejercicio 2019	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Edificios de viviendas en curso	1.031.501,07	0,00	0,00	0,00	1.031.501,07
Otros	1.061.861,22	4.530.983,27	0,00	0,00	5.592.844,49
Obra industrial en curso	5.608.978,40	0,00	0,00	0,00	5.608.978,40
Total promociones en curso	7.702.340,69	4.530.983,27	0,00	0,00	12.233.323,96
Edificios de viviendas terminados	5.556.566,30	0,00	-15.530,71	-469.431,68	5.071.603,91
Obra industrial terminada	30.932.829,20	6.815,01	-669.658,72	0,00	30.269.985,49
Total promociones terminadas	36.489.395,50	6.815,01	-685.189,43	-469.431,68	35.341.589,40

Los epígrafes “Promociones en curso” y “Promociones terminadas” incluyen el coste relativo a la adquisición de los solares correspondientes, en los ejercicios 2020 y 2019, por un importe total de 4.832.535,94 euros y 6.615.550,27 euros, respectivamente.

e) Subvenciones recibidas

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de elementos subvencionados clasificados como existencias cuyo valor neto contable asciende respectivamente a 12.658.973,94 euros y 14.500.000,90 euros. La subvención pendiente de imputar relativa a los activos anteriores asciende respectivamente a 2.199.198,89 euros y 3.028.986,10 euros.

La información relativa a las subvenciones se detalla en la Nota 17.

NOTA 14 Situación fiscal

14.1. 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 2020	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			-4.529.705,88			539.356,62
Impuesto sobre Sociedades			-1.006.623,67			192.734,53
Resultado antes de impuestos			-5.536.329,55			732.091,15
Diferencias permanentes	44.344,70	0,00	44.344,70			0,00
Diferencias temporarias:						
con origen en el ejercicio	2.340.929,65	-13.655,67	2.327.273,98	2.490.820,53	-7.511.807,58	-5.020.987,05
con origen en ejercicios anteriores	0,00	-636.378,02	-636.378,02	4.288.895,90	0,00	4.288.895,90
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			-3.801.088,89			

Ejercicio 2019	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			-829.711,52			2.898.967,92
Impuesto sobre Sociedades			-332.895,33			976.554,71
Resultado antes de impuestos			-1.162.606,85			3.875.522,63
Diferencias permanentes	117,83	0,00	117,83			0,00
Diferencias temporarias:						
con origen en el ejercicio	384.035,40	-12.321,14	371.714,26	1.671.961,75	-5.822.258,27	-4.150.296,52
con origen en ejercicios anteriores	0,00	-531.264,33	-531.264,33	274.773,89	0,00	274.773,89
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			-1.322.039,09			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 2020	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	1.006.623,67	0,00	0,00	0,00	0,00	1.006.623,67
- A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ejercicio 2019	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	332.895,33	0,00	0,00	0,00	0,00	332.895,33
- 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 2020 y 2019 es el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos	2020	2019
- Diferencias temporarias imponibles	1.357.795,37	1.165.060,83
Total Impuestos diferidos	1.357.795,37	1.165.060,83

Adicionalmente se dispone de diferencias temporarias imponibles por importe de 92.964,12 euros y 79.308,45 euros, a cierre de los ejercicios 2020 y 2019, 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 es el siguiente:

Diferencias temporarias deducibles (bases)	2020	2019
Deterioros de créditos por insolvencias	983.075,81	1.045.045,77
Diferencias entre amortización contable y fiscal	1.299,51	2.728,12
Deterioros de activos inmobiliarios	12.364.485,56	10.282.086,67
Otras provisiones	77.244,23	116.532,02
Ajustes por las reglas de valoración del art. 17 LIS	634.079,07	636.886,12
Limitación a la deducibilidad de gastos financieros	4.063.942,63	4.306.879,11
Pérdidas valores representativos de participaciones en capital	12.000,00	12.000,00
Limite deducibilidad amortización 70%. Ley 16/2013	117.669,46	147.086,83
Total	18.253.796,27	16.549.244,64

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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, es el siguiente:

Bases imponibles negativas	2020	2019
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	1.174.819,76	1.174.819,76
Bases imponibles negativas	39.136.800,13	39.136.800,13

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.

Al cierre del ejercicio 2019 no había beneficios y deducciones pendientes de aplicar. A cierre del ejercicio 2020 los beneficios y deducciones pendientes de aplicar son los siguientes:

Ejercicio 2020	Importe	Último año aplicación
Deducción por reversión de medidas temporales	1.470,87	-
Otras deducciones pendientes de aplicar	1.103,37	2030

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 2019 se cobró el importe total generado por el Impuesto de Sociedades de 2018 por importe de 1.644.486,72 euros y se generó un importe a cobrar a largo plazo por Impuesto de Sociedades de 333.084,01 euros con la matriz del grupo de consolidación fiscal, como consecuencia de la utilización de bases imponibles negativas de la Sociedad que se estimaba compensar por el grupo fiscal en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2019.

En el ejercicio 2020 se ha generado un importe a cobrar a largo plazo por Impuesto de Sociedades por importe de 56.351,45 euros con la matriz del grupo de consolidación fiscal, como consecuencia de la diferencia entre el importe de lo que se estimaba compensar por el grupo fiscal en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2019 y lo que finalmente se compensó y por importe de 950.272,22 euros como consecuencia de la utilización de bases imponibles negativas de la Sociedad que se estima compensar por el grupo fiscal en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2020.

El saldo de 2020, junto con los generados en ejercicios anteriores, están registrados en balance como créditos (activos) con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal (Nota 19) en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas. Créditos a empresas".

14.2. Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos con Administraciones Públicas al cierre del ejercicio 2020 y 2019 son los siguientes:

Saldos deudores	2020	2019
Hacienda Pública, deudora por IVA	54.615,81	64.526,54
Hacienda Pública, deudora IVA diferido	8.777,87	15.315,39
Ministerio de Fomento deudor por subvenciones concedidas	0,00	1.166.325,40
D.G.A. deudora por subvenciones concedidas	8.913.768,40	10.309.114,01
Total	8.977.162,08	11.555.281,34

Adicionalmente, en el epígrafe Deudores no comerciales no corrientes del activo no corriente del balance se incluyen saldos a cobrar a largo plazo con el Gobierno de Aragón por importe de 7.011.101,16 euros (2019: 12.095.324,15 euros) correspondientes a subvenciones concedidas relacionadas con las actuaciones que la Sociedad está ejecutando en el ámbito de la Estación Internacional de Canfranc y con la prevista rehabilitación de la Estación de Caminreal (Nota 19.2).

Saldos acreedores	2020	2019
Hacienda Pública, acreedora por IVA	24.414,05	41.769,02
Hacienda Pública, acreedora por IVA diferido	340.258,72	83.383,44
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	69.245,05	39.043,67
Organismos de la Seguridad Social acreedores	26.456,05	29.219,66
Saldos por convenios de gestión de subvenciones	94.013,81	506.435,54
Otros	658.990,74	33.181,95
Total	1.213.378,42	733.033,28

En el epígrafe Deudas a largo plazo-Otros pasivos financieros del pasivo no corriente del balance y el epígrafe Deudas corrientes-Otros pasivos financieros del pasivo corriente del balance se incluyen deudas transformables en subvenciones por importe de 6.939.648,57 euros y 6.685.351,90 euros (2019: 12.095.324,15 euros y 6.095.896,85 euros respectivamente), que corresponden a la parte considerada como reintegrable de subvenciones concedidas a la Sociedad, principalmente por las mencionadas en el párrafo anterior además de, en 2019, la subvención concedida por el Ministerio de Fomento para la rehabilitación de la Estación Internacional de Canfranc. Dichas subvenciones se considerarán no reintegrables conforme se vayan ejecutando los proyectos subvencionados (Nota 17).

14.3. 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.

Los administradores de la sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones tributarias. No obstante, como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales derivados de una eventual inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales.

NOTA 15 Ingresos y gastos

a) Aprovisionamientos

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

Ejercicio 2020	Edificios adquiridos	Terrenos y Solares	Otros aprovisionamientos
Compras	0,00	-47.547,68	-509,74
Variación de existencias	-12.905,40	-3.089.712,34	509,74
Total	-12.905,40	-3.137.260,02	0,00

Ejercicio 2019	Terrenos y Solares	Otros aprovisionamientos
Compras	-70.605,42	-53,50
Variación de existencias	-1.812.501,14	53,50
Total	-1.883.106,56	0,00

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:

	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	-1.040.155,13	-994.681,86
Cargas sociales:	-288.471,30	-293.672,91
Otras cargas sociales	-288.471,30	-293.672,91
Total	-1.328.626,43	-1.288.354,77

c) Otros resultados

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados" ascienden a 45.975,75 euros (37.585,81 euros en 2019).

En el ejercicio 2020 los ingresos excepcionales ascienden a un importe de 47.437,95 euros (184.897,55 euros en 2019) correspondiendo principalmente a penalizaciones a proveedores por incumplimientos contractuales, los gastos excepcionales ascienden a un importe de 1.462,20 euros (147.311,74 euros en 2019) y correspondían en 2019 principalmente a indemnizaciones pagadas.

NOTA 16 Provisiones y contingencias

16.1. Provisiones

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

Ejercicio 2020	Saldo Inicial	Dotaciones (+)	Aplicaciones (-)	Saldo Final
Provisiones por operaciones comerciales	116.532,02	0,00	-52.055,71	64.476,31
Provisiones por retribuciones al personal	0,00	12.767,92	0,00	12.767,92
Provisiones corrientes	116.532,02	12.767,92	-52.055,71	77.244,23

Ejercicio 2019	Saldo Inicial	Aplicaciones (-)	Saldo Final
Provisiones por operaciones comerciales	197.314,45	-80.782,43	116.532,02
Provisiones corrientes	197.314,45	-80.782,43	116.532,02

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

16.2. 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 17 Subvenciones, donaciones y legados

17.1. Subvenciones de capital y de explotación plurianuales

El detalle y movimiento de las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables del ejercicio 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020 Entidad Concedente/Concepto	Importe total concedido (+)	Saldo inicial (+)	Recibidas en el ejercicio (+)	Conversión de deudas en subvenciones (+)	Subvencio- nes capital traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Subvenciones explotación plurianuales traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Saldo final bruto (+)	Efecto impositivo (-)	Saldo Final
Ministerio de Vivienda / Alfonso I	1.160.000,00	195.064,15	0,00	0,00	0,00	-6.333,36	188.730,79	-471,84	188.258,95
Ministerio de Vivienda / Villanueva de Gállego	252.500,00	149.356,53	0,00	0,00	-2.500,00	0,00	146.856,53	-367,14	146.489,39
Ministerio de Vivienda / Valdefierro	782.500,00	457.722,16	0,00	0,00	0,00	0,00	457.722,16	-1.144,31	456.577,85
Ministerio de Industria / Caspe P.I.	145.269,34	27.647,82	0,00	0,00	0,00	-6.289,08	21.358,74	0,00	21.358,74
Ministerio de Industria / Magallón P.I.	229.759,69	16.844,39	0,00	0,00	0,00	-6.905,36	9.939,03	0,00	9.939,03
Ministerio de Fomento / Sabiñánigo	44.000,00	4.934,60	0,00	0,00	-122,00	0,00	4.812,60	-12,04	4.800,56
Ministerio de Fomento /Estación de Canfranc	2.007.594,29	1.143.260,74	0,00	864.333,55	-241.798,81	0,00	1.765.795,48	-441.448,87	1.324.346,61
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego II	114.000,00	61.480,05	0,00	0,00	-1.586,00	0,00	59.894,05	-149,76	59.744,29
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego III	88.000,00	43.509,48	0,00	0,00	-2.768,11	0,00	40.741,37	-101,86	40.639,51
D.G.A./Estación Internacional de Canfranc	21.021.526,50	3.103.722,02	0,00	4.677.567,28	-290.479,50	-4.403.631,37	3.087.178,43	-771.794,59	2.315.383,84
D.G.A./Instalaciones ferroviarias y nueva estación de Canfranc	1.946.000,00	0,00	1.928.554,32	0,00	0,00	-1.801.893,63	126.660,69	-31.665,17	94.995,52
D.G.A./Cuartel de la Merced	206.183,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Inversiones de Teruel - Estación de Caminreal	2.350.000,00	0,00	41.352,44	0,00	0,00	0,00	41.352,44	-10.338,11	31.014,33
Cesiones suelos	2.324.692,71	1.248.193,06	0,00	0,00	-11.906,84	-695,32	1.235.590,90	-3.089,01	1.232.501,89
Promociones Levantino Aragonesas, S.A / Locales Valdespartera	488.843,88	391.658,12	0,00	0,00	-2.807,05	0,00	388.851,07	-97.212,67	291.638,40
Total	33.160.870,16	6.843.393,12	1.969.906,76	5.541.900,83	-553.968,31	-6.225.748,12	7.575.484,28	-1.357.795,37	6.217.688,91

Ejercicio 2019 Entidad Concedente/Concepto	Importe total concedido (+)	Saldo inicial (+)	Recibidas en el ejercicio (+)	Subvencio- nes capital traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Subvenciones 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	-10.345,12	195.064,15	-487,67	194.576,48
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	457.722,16	0,00	0,00		457.722,16	-1.144,31	456.577,85
Ministerio de industria / Caspe P.I.	145.269,34	35.847,83	0,00	0,00	-8.200,01	27.647,82	0,00	27.647,82
Ministerio de Industria / Magallón P.I.	229.759,69	25.415,84	0,00	0,00	-8.571,45	16.844,39	0,00	16.844,39
Ministerio de Fomento / Sabiñánigo	44.000,00	5.056,27	0,00	-121,67	0,00	4.934,60	-12,35	4.922,25
Ministerio de Fomento /Estación de Canfranc	2.007.594,29	0,00	1.143.260,74	0,00	0,00	1.143.260,74	-285.815,18	857.445,56
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego II	114.000,00	63.061,72	0,00	-1.581,67	0,00	61.480,05	-153,71	61.326,34
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego III	88.000,00	44.563,71	0,00	-1.054,23	0,00	43.509,48	-108,78	43.400,70
D.G.A./Estación Internacional de Canfranc	21.021.526,50	337.823,76	4.606.810,28	0,00	-1.840.912,02	3.103.722,02	-775.930,50	2.327.791,52
D.G.A./Cuartel de la Merced	206.183,75	0,00	72.187,25	0,00	-72.187,25	0,00	0,00	0,00
Fondo Inversiones de Teruel 2018-EstaciónCaminreal	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo Inversiones de Teruel 2019-EstaciónCaminreal	850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cesiones suelos	2.324.692,71	1.249.155,74	0,00	-438,62	-524,06	1.248.193,06	-3.120,51	1.245.072,55
Promociones Levantino Aragonesas, S.A / Locales Valdespartera	488.843,88	394.457,66	0,00	-2.799,54	0,00	391.658,12	-97.914,43	293.743,69
Total	30.214.870,16	2.967.870,49	5.822.258,27	-5.995,73	-1.940.739,91	6.843.393,12	-1.165.060,83	5.678.332,29

En el ejercicio 2017 el Gobierno de Aragón autorizó un gasto plurianual destinado a la financiación de la rehabilitación, urbana y ferroviaria del entorno de la Estación Internacional de Canfranc por un importe total de 16.461.934,00 euros. En 2019 dicho importe fue modificado ascendiendo a un total de 21.021.526,50 euros. La Sociedad reconoce la subvención en función del grado de ejecución de los activos subvencionados, quedando el importe restante registrado en el pasivo del balance como deudas transformables en subvenciones (Nota 14.2). El traspaso a resultados que se ha realizado en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido motivado por el deterioro de los activos subvencionados.

La Sociedad obtuvo en 2019 resolución de concesión definitiva por parte del Ministerio de Fomento de una subvención para la “Restauración para uso público de los andenes perimetrales y el vestíbulo de la Estación Internacional de Canfranc” por un importe total de 2.007.594,29 euros. Tal y como se ha indicado con anterioridad el reconocimiento de la subvención se realiza en función del grado de ejecución de los activos subvencionados, por lo que a 31 de diciembre de 2020 se encuentra íntegramente reconocida al haberse ejecutado por completo los trabajos objeto de la subvención. (Nota 14.2).

La Sociedad ha recibido en 2020 una subvención por importe de 1.946.000,00 destinada a financiar los trabajos realizados en el haz de vías y la nueva estación de viajeros de la Estación Internacional de Canfranc. Dicha subvención se reconoce en función del grado de ejecución de los activos subvencionados, quedando el importe restante registrado en el pasivo del balance como deudas transformables en subvenciones. El traspaso a resultados que se ha realizado en el ejercicio 2020 viene motivado por el deterioro de valor registrado sobre los activos subvencionados.

El detalle del valor neto contable al cierre del ejercicio 2020 y 2019 de los bienes afectos a subvenciones de capital se incluye en las correspondientes notas de activos (Nota 6 y 13).

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

17.2. Subvenciones de explotación

La Sociedad ha registrado subvenciones de explotación por importe de 5.454,27 euros (2019: 1.449,53 euros) principalmente por bonificación de cuotas de la seguridad social. Asimismo, la Sociedad viene cumpliendo con los requisitos legales para la obtención y mantenimiento de las mismas.

NOTA 18 Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 y previamente a la fecha de formulación de las cuentas anuales, se ha formalizado la escritura pública del acuerdo de ampliación del capital social de la Sociedad descrito en la Nota 12 de la memoria y la operación se encuentra, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil y de registro contable. Este hecho posterior no requiere de un ajuste sobre las cifras al 31 de diciembre de 2020, ya que, con base en la normativa contable y mercantil, no se cumplen todos los requisitos para el registro contable de la operación al cierre del ejercicio ni como capital ni como pasivo.

No existen otros hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten significativamente a la imagen fiel de las cuentas anuales de la Sociedad, al margen del indicado anteriormente.

La información relativa a los impactos del COVID-19 se incluye en la Nota 23.

NOTA 19 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 12). A su vez el Gobierno de Aragón es el titular único de las acciones de la sociedad dominante.

19.1. Medio propio instrumental

El 94,68% de las actuaciones realizadas por la Sociedad han sido llevadas a cabo en el ejercicio de cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador del que es medio propio instrumental.

Dicho porcentaje ha sido calculado tomando como indicador de la actividad el promedio de la ejecución del Programa de Actuaciones, Inversiones y Financiación referido a los tres últimos ejercicios, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2B del artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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.

19.2. Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Clientes	0,00	1.456,34	6.714.314,79	534.571,83
Otros créditos con AAPP	0,00	0,00	8.913.768,40	0,00
Deterioro de clientes	0,00	0,00	-483,52	-534.571,83
Activo Corriente	0,00	1.456,34	15.627.599,67	0,00
Crédito fiscal a largo plazo	4.382.447,56	0,00	0,00	0,00
Deudores subvenciones largo plazo	0,00	0,00	7.011.101,16	0,00
Activo No Corriente	4.382.447,56	0,00	7.011.101,16	0,00
Deudas transformables en subvenciones a corto plazo	0,00	0,00	6.685.351,90	0,00
Proveedores	0,00	307.400,82	100.056,08	0,00
Acreedores	0,00	301.074,88	0,00	0,00
Anticipos largo plazo	0,00	0,00	1.208.641,46	0,00
Anticipos corto plazo	0,00	0,00	650.555,17	0,00
Pasivo Corriente	0,00	608.475,70	8.644.604,61	0,00
Deudas transformables en subvenciones a largo plazo	0,00	0,00	6.939.648,57	0,00
Fianzas	0,00	969,56	0,00	0,00
Pasivo No Corriente	0,00	969,56	6.939.648,57	0,00

Ejercicio 2019	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Clientes	0,00	1.453,39	4.560.948,41	534.571,83
Otros créditos con AAPP	0,00	0,00	10.309.114,01	0,00
Deterioro de clientes	0,00	0,00	-483,52	-534.571,83
Activo Corriente	0,00	1.453,39	14.869.578,90	0,00
Crédito fiscal a largo plazo	3.375.823,89	0,00	0,00	0,00
Deudores subvenciones largo plazo	0,00	0,00	12.095.324,15	0,00
Activo No Corriente	3.375.823,89	0,00	12.095.324,15	0,00
Deudas transformables en subvenciones a corto plazo	0,00	0,00	5.231.563,30	0,00
Proveedores	0,00	307.400,82	0,00	0,00
Acreedores	0,00	301.074,88	1.815,00	0,00
Anticipos largo plazo	0,00	0,00	1.208.641,46	0,00
Anticipos corto plazo	0,00	0,00	650.555,17	0,00
Pasivo Corriente	0,00	608.475,70	7.092.574,93	0,00
Deudas transformables en subvenciones a largo plazo	0,00	0,00	12.095.324,15	0,00
Fianzas	0,00	969,56	0,00	0,00
Pasivo No Corriente	0,00	969,56	12.095.324,15	0,00

En el epígrafe de Crédito fiscal a largo plazo de los ejercicios 2020 y 2019 se refleja el saldo mantenido con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. correspondiente a la consolidación fiscal (Nota 14).

En los epígrafes Otros créditos con Administraciones Públicas y Deudores por subvenciones a largo plazo se reflejan los créditos generados con el Gobierno de Aragón y pendientes de cobro por la subvención concedidas para la ejecución de obras de rehabilitación y urbanización en el ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc, por importe de 13.299.957,90 euros (2019: 20.779.526,50 euros), por las subvenciones concedidas para la rehabilitación de la Estación de Caminreal, por importe de 2.350.000,00 euros (2019: 1.350.000,00 euros), y por la subvención para la redacción del proyecto de construcción de viviendas en calle de la Merced y San Lorenzo de Huesca, por importe de 274.911,66 euros (2019: 274.911,66 euros) (Nota 17).

En el epígrafe de Clientes-Gobierno de Aragón (incluido Entes) se recogen, principalmente, los importes pendientes de cobro del Gobierno de Aragón derivados de la ejecución de diferentes encargos y prestaciones de servicios como las labores realizadas por la Sociedad relacionadas con el Proyecto de Interés General de Aragón para la Implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila por importe de 5.346.823,84 euros (2019: 0 euros) y por actuaciones de restauración del Patrimonio de Interés Arquitectónico en la provincia de Teruel, de rehabilitación edificatoria y de ejecución de otras obras incluidas en el Fondo de Inversiones de Teruel por importe de 1.294.332,73 euros (2019: 4.207.155,96 euros).

En los epígrafes Proveedores y Acreedores con empresas del grupo del ejercicio 2020 y 2019 se recogen saldos con la sociedad Aragón Plataforma Logística, S.A.U.

En los epígrafes Anticipos corto plazo y Anticipos largo plazo de los ejercicios 2020 y 2019 se reflejan los anticipos recibidos por la Sociedad para la ejecución de encargos.

A cierre de los ejercicios 2020 y 2019 figuran como deudas transformables en subvenciones a largo y corto plazo el importe de las subvenciones concedidas consideradas como reintegrables, tal y como se ha indicado en la Nota 17, por las subvenciones mencionadas previamente en esta misma nota.

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.

19.3. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2020 y 2019 son las siguientes:

Ejercicio 2020	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)
Arrendamientos	5.912,80	0,00
Prestación de servicios	5.662,78	11.217.237,68
Otros ingresos	228,14	0,00
Servicios recibidos	0,00	18.000,00

Ejercicio 2019	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)
Arrendamientos	5.862,04	0,00
Prestación de servicios	5.640,11	3.868.162,87
Otros ingresos	423,75	0,00
Servicios recibidos	0,00	18.000,00

El importe reflejado como prestación de servicios al Gobierno de Aragón recoge los ingresos registrados por diferentes encargos y prestaciones de servicios, destacando los trabajos realizados por la Sociedad relacionados con el Proyecto de Interés General de Aragón para la Implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila por importe de 9.813.024,93 euros (2019: 7.290,86 euros), la ejecución de actuaciones de restauración del Patrimonio de Interés Arquitectónico en la provincia de Teruel, de rehabilitación edificatoria y de ejecución de otras obras incluidas en el Fondo de Inversiones de Teruel, que ha supuesto un ingreso en el ejercicio 2020 de 1.277.023,61 euros (3.720.719,85 euros en ejercicio 2019), 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 2020 un ingreso de 125.005,00 euros (137.998,00 euros en el ejercicio 2019).

Durante los ejercicios 2020 y 2019 también se han prestado diversos servicios de gestión a empresas del grupo.

Los servicios recibidos se corresponden con prestaciones realizadas por el Gobierno de Aragón.

19.4. 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 20 se detalla el número medio de empleados y consejeros que realizan funciones de Alta Dirección a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 2020 y 2019.

Adicionalmente durante los ejercicios 2020 y 2019, los miembros del Consejo de Administración, por sí 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 69.083,24 euros (65.309,87 euros en 2019). 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 2020 y 2019.

19.5. 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 20 Otra información

20.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Número medio de empleados	Total	
	2020	2019
Altos directivos	1,00	0,91
Resto de personal de dirección de la empresa	4,77	4,16
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	12,49	12,84
Empleados de tipo administrativo	4,00	4,16
Total	22,26	22,07

La distribución por sexos al término del ejercicio 2020 y 2019, detallada por categorías, es la siguiente:

Personal al cierre del ejercicio por categoría y sexo	2020		2019		Total	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	2020	2019
Consejeros que no son a la vez empleados de la compañía	7	1	7	1	8	8
Altos directivos	1	0	1	0	1	1
Resto de personal de dirección de la empresa	2	3	3	2	5	5
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	6	7	5	8	13	13
Empleados de tipo administrativo	0	4	0	4	4	4
Total	16	15	16	15	31	31

Asimismo, en el curso del ejercicio 2020 y 2019 no ha habido personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

20.2. Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas por el auditor de la Sociedad, o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Concepto	2020	2019
Por auditoría de cuentas	22.374,00	22.374,00

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 2020 y 2019.

NOTA 21 Información segmentada

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la información relativa a la cifra de negocios por actividad es la siguiente:

Importe de la cifra de negocio por actividad	2020	2019
Inmobiliarias	8.642.170,35	2.475.867,00
Arrendamiento	1.072.215,69	1.051.460,70
Prestación de servicios	13.061.003,00	3.877.892,08
Total	22.775.389,04	7.405.219,78

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la información relativa a la cifra de negocios por mercado geográfico es la siguiente:

Importe neto de la cifra de negocio por mercado geográfico	2020	2019
Zaragoza	20.455.148,53	2.842.653,42
Huesca	918.283,27	626.785,72
Teruel	1.401.957,24	3.935.780,64
Total	22.775.389,04	7.405.219,78

NOTA 22 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.

La Sociedad ha inscrito a partir del ejercicio 2017 su huella de carbono en el Registro de Huella de carbono, compensación y proyectos de absorción de CO2 del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

NOTA 23 Impactos del Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia debido a su rápida propagación por el mundo. Desde entonces los Gobiernos han venido tomando medidas restrictivas excepcionales y de reducción drástica de actividad para contener la propagación.

En concreto en España, el Gobierno aprobó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. A finales de octubre de 2020, el Gobierno de la nación ha aprobado un segundo estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Las consecuencias derivadas del COVID-19 para la Sociedad, se consideran un hecho posterior ajustable en las cuentas anuales del ejercicio 2020, al poner de manifiesto condiciones que ya existían al cierre de dicho ejercicio. Las Cuentas Anuales recogen los ajustes por las consecuencias producidas por la pandemia durante el ejercicio, siendo las más significativas las siguientes:

- No se han producido impactos significativos en el desarrollo de las actividades esenciales de la Sociedad dado, entre otras cosas, que el mayor volumen de actividad depende y viene financiado por el Gobierno de Aragón. Ello ha ocasionado que no se haya producido impacto en la tesorería y liquidez de la Sociedad.
- El valor recuperable de los activos inmobiliarios de la Sociedad incluidos en los epígrafes de existencias y de inversiones inmobiliarias ha sido calculado en el ejercicio 2020 a partir de la emisión de informes de tasación por parte de expertos independientes. Dichas valoraciones recogen la afección de las circunstancias excepcionales derivadas de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Por otro lado, no se han producido impactos significativos en la recuperabilidad de los saldos comerciales a cobrar como consecuencia de la situación derivada del COVID-19.
- Se ha alcanzado diversos acuerdos de aplazamiento de las rentas de alquiler con diferentes inquilinos de inmuebles propiedad de la Sociedad dentro del marco de opciones de moratoria en las rentas de alquiler contempladas por las medidas implantadas por los organismos públicos, siendo el importe global aplazado no significativo.

La Sociedad vigilará durante el ejercicio 2021 el impacto de los hechos anteriormente mencionados, y de aquellos que se puedan producir en un futuro, sobre el patrimonio, la situación financiera y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo futuros.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 al que se encuentra adscrita.

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, el contexto inmobiliario observaba ratios de construcciones muy superiores a los actuales, junto con unos precios para las viviendas que subían de forma acelerada y desmedida. 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 que Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. dedicó los mayores esfuerzos 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 y poniendo a disposición de las personas residentes en la Comunidad 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.

Igualmente, se tuvo en cuenta el aspecto de vertebración territorial al que Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. debía contribuir. Conocedores de la realidad geográfica de Aragón, un territorio extenso con zonas con muy baja densidad de población, se consideró necesario articular instrumentos para facilitar el asentamiento y se empleó a esta mercantil como un instrumento 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, a la vez que dinamizar, durante la fase de construcción, la economía del lugar y de Aragón.

Sin embargo, la crisis y la aplicación de medidas de control y rigor presupuestario posteriores han hecho que las necesidades y deseos de la sociedad aragonesa actual 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 las personas residentes en la Comunidad.

En este sentido, el trabajo de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. se ha reorientado 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 y a precios asequibles, 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 e 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 que 657 corresponden a vivienda protegida en régimen de arrendamiento y 2.217 a vivienda en régimen de venta).

En la actualidad Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. gestiona un total de 606 viviendas de alquiler distribuidas por toda la geografía aragonesa (de las que 235 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 527 viviendas de promoción pública promovidas por actuación directa o convenida con los ayuntamientos por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

La complejidad y dificultad de gestión del parque de viviendas de Diputación General de Aragón (DGA) 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 la Dirección General de Vivienda y Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. han creado un servicio administrativo específico, integrando en la plantilla de esta última a una persona con currículum y experiencia en trabajo social, que permite dar respuesta a las diferentes problemáticas que puedan surgir en relación con la gestión del parque público de viviendas de DGA y prestar una atención especializada al cliente.

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, se registra 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 306.000 m² de suelo en PLFRAGA.

La infraestructura de esta plataforma tiene un gran potencial debido a su ubicación fronteriza entre autonomías, la calidad en su urbanización y dotación de servicios, junto a unas comunicaciones de primer nivel, características que están siendo muy apreciadas por el sector empresarial. En los últimos ejercicios se ha conseguido la buena dinámica de la plataforma, con operaciones comerciales que han fructificado gracias a que la estrategia comercial 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.

✓ Actualmente las tecnologías y redes de información y los ecosistemas de innovación construidos en torno a éstas, la inteligencia artificial, el internet de las cosas y el impulso al emprendimiento tecnológico son instrumentos fundamentales que, debidamente articulados, constituyen un motor económico de primer orden, actual y futuro.

En esta línea, constituyen objetivos estratégicos del Plan de Gobierno de Aragón promover la actividad económica y el empleo en todo el territorio aragonés, fomentar el capital tecnológico de las empresas locales, impulsar el desarrollo de sectores estratégicos de la economía aragonesa, apoyar la implantación de proyectos empresariales en Aragón y el fomento de la creación, el desarrollo e incremento de la competitividad de empresas del sector TIC.

A este respecto, el Gobierno de Aragón firmó en 2019 un convenio con la empresa *Amazon Data Services Spain, S.L. (AWS)*, quien proporcionará servicios de centro de datos (*data centers*) en España en apoyo de los servicios *cloud* que dicha empresa facilita globalmente.

Como parte de los acuerdos de este convenio el Gobierno de Aragón se compromete a declarar de interés autonómico e interés general el proyecto de *Amazon Services Spain, S.L.* en Aragón incluyendo las tres ubicaciones seleccionadas para los centros de datos: PLHUS, en Huesca, Villanueva de Gállego (Zaragoza) y El Burgo de Ebro (Zaragoza). Durante el ejercicio 2020 los suelos pertenecientes a las ubicaciones de Villanueva de Gállego y El Burgo de Ebro, propiedad de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., se han puesto a disposición material de AWS quien ha iniciado las obras necesarias para su instalación en dichas ubicaciones.

✓ Por otra parte, 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 mediante las labores relacionadas con el *Proyecto de Interés General de Aragón para la Implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila* y mediante las obras de rehabilitación de la estación internacional de Canfranc y su posterior arrendamiento para uso hotelero, la nueva estación de ferrocarril, el nuevo sistema ferroviario en la explanada de Los Arañones, a la vez que la urbanización general del sector.

✓ Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. también 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. Siguiendo estos parámetros se han desarrollado una serie de actuaciones en el ejercicio 2020 cuya financiación se realiza a través del Fondo de Inversiones de Teruel (FITE).

Actuaciones de rehabilitación del patrimonio aragonés: ejecución de la 2ª fase del Plan Director del Castillo de Peracense; rehabilitación de la iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles, 3ª fase, en Burbáguena; restauración de la iglesia ex colegiata de Santa María La Mayor, en Rubielos de Mora, 2ª fase; restauración de la iglesia parroquial de San Cristóbal, 2ª fase, en Torrecilla del Rebollar; restauración de la torre mudéjar de la Catedral de Teruel, 3ª Fase; restauración de la iglesia de San Francisco, 3ª fase en Teruel; restauración de la torre de la iglesia de Santo Domingo de Silos de Lechago, en Calamocha; restauración de la torre de la iglesia de la Asunción de Nuestra Señora de Navarrete, en Calamocha; restauración de la ermita-sinagoga de San Antonio Abad, 2ª fase, en Híjar; restauración de la cubierta de la iglesia de San Juan Degollado, en Valjunquera; restauración y adecuación de la Lonja y Casa Consistorial, en Alcañiz y obras de la 2ª fase del Plan de conservación del Santuario de Nuestra Señora de Gracia, en La Fresneda..

Se ha continuado con las obras de rehabilitación edificatoria de viviendas con criterios de consumo energético nulo con el objetivo de conseguir el certificado “EnerPHit” de Passivhaus en seis viviendas en Escucha, para que formen parte de la bolsa de alquiler social de Aragón.

✓ 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., quien implantó políticas específicas sobre ética e integridad que culminaron en 2017 con 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 igualmente criterios de sostenibilidad ambiental como uno de sus objetivos y ha obtenido desde 2016 el Sello de Responsabilidad Social de Aragón (sello RSA).

2. Análisis de los principales indicadores

El análisis de la situación financiera presenta los siguientes indicadores:

Concepto	2020
Solvencia a largo plazo ¹	3,29
Endeudamiento ²	0,47

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 2020 ha sido de 28,84 días, calculado en base a lo establecido en el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, modificado por el Real Decreto 1040/2017.

3. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

No existen acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio, distintos de los indicados en la Nota 18 de la Memoria.

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, como la colaboración en la gestión de ayudas o la gestión de viviendas de la bolsa de alquiler social del Gobierno de Aragón, entre otras.

El análisis del entorno actual, donde disponer de un parque de vivienda asequible es una herramienta apropiada para lograr la justicia y la cohesión social, y constituye un requisito previo para una mayor movilidad laboral y mayores oportunidades de empleo, donde 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, etc., ha obligado a que la actividad de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. concentre sus esfuerzos en una política de vivienda con un enfoque social y centrado en las personas.

¹. 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.

². 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.

Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. tiene por delante una labor destacada para los próximos años en actuaciones tendentes a conseguir una mayor funcionalidad territorial, en relación por ejemplo con los proyectos estratégicos de la plataforma agroalimentaria de Épila, la actuación en la estación internacional de Canfranc y su entorno, y el polígono especializado en tecnologías de la información e la comunicación que se construirá en Villanueva de Gállego junto a las instalaciones de uno de los tres centros de datos de AWS en Aragón.

Así mismo Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. va a continuar participando activamente 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 del Gobierno de Aragón.

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, fundamentalmente con un enfoque social, que sustente una ampliación del parque de pisos de alquiler público, la movilización de viviendas desocupadas, la rehabilitación ambientalmente 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. Como medio propio del Gobierno de Aragón, gracias a la estructura y equipo con el que cuenta Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U., se facilitará un servicio de apoyo tanto a los usuarios empresariales, comunidades de vecinos, como ciudadanos en general.

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 con 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.



DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 10 de marzo de 2021 por videoconferencia, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 67.

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020.
- Memoria del ejercicio 2020.
- Informe de gestión del ejercicio 2020.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.- D. José Luis Soro Domingo
- 2.- D. Juan Martín Expósito
- 3.- D. Carmelo Bosque Palacín
- 4.- D. José Manuel Salvador Minguillón
- 5.- D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
- 6.- D. Miguel Ángel Aina Mateo
- 7.- D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
- 8.- D. Francisco Pozuelo Antoni

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 8 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (8 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por el Secretario (en total 9 documentos).

Fecha de formulación: 10 de marzo de 2021

D. José Luis Soro Domingo
Presidente



DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 10 de marzo de 2021 por videoconferencia, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 67.

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020.
- Memoria del ejercicio 2020.
- Informe de gestión del ejercicio 2020.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.- D. José Luis Soro Domingo
- 2.- D. Juan Martín Expósito
- 3.- D. Carmelo Bosque Palacín
- 4.- D. José Manuel Salvador Minguillón
- 5.- D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
- 6.- D. Miguel Ángel Aina Mateo
- 7.- D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
- 8.- D. Francisco Pozuelo Antoni

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 8 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (8 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por el Secretario (en total 9 documentos).

Fecha de formulación: 10 de marzo de 2021

D. Juan Martín Expósito
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 10 de marzo de 2021 por videoconferencia, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 67.

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020.
- Memoria del ejercicio 2020.
- Informe de gestión del ejercicio 2020.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.- D. José Luis Soro Domingo
- 2.- D. Juan Martín Expósito
- 3.- D. Carmelo Bosque Palacín
- 4.- D. José Manuel Salvador Minguillón
- 5.- D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
- 6.- D. Miguel Ángel Aina Mateo
- 7.- D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
- 8.- D. Francisco Pozuelo Antoni

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 8 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (8 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por el Secretario (en total 9 documentos).

Fecha de formulación: 10 de marzo de 2021

BOSQUE PALACIN
CARMELO - DNI
17135986C

Firmado digitalmente por
BOSQUE PALACIN CARMELO
- DNI 17135986C
Fecha: 2021.03.11 10:23:14
+01'00'

D. Carmelo Bosque Palacín
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 10 de marzo de 2021 por videoconferencia, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 67.

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020.
- Memoria del ejercicio 2020.
- Informe de gestión del ejercicio 2020.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.- D. José Luis Soro Domingo
- 2.- D. Juan Martín Expósito
- 3.- D. Carmelo Bosque Palacín
- 4.- D. José Manuel Salvador Minguillón
- 5.- D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
- 6.- D. Miguel Ángel Aina Mateo
- 7.- D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
- 8.- D. Francisco Pozuelo Antoni

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 8 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (8 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por el Secretario (en total 9 documentos).

Fecha de formulación: 10 de marzo de 2021

SALVADOR
MINGUILLÓN
JOSE MANUEL -
DNI 25464437X

Firmado digitalmente por SALVADOR
MINGUILLÓN JOSE MANUEL - DNI 25464437X
Fecha: 2021.03.11 10:41:51 +01'00'

D. José Manuel Salvador Minguillón
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 10 de marzo de 2021 por videoconferencia, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 67.

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020.
- Memoria del ejercicio 2020.
- Informe de gestión del ejercicio 2020.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.- D. José Luis Soro Domingo
- 2.- D. Juan Martín Expósito
- 3.- D. Carmelo Bosque Palacín
- 4.- D. José Manuel Salvador Minguillón
- 5.- D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
- 6.- D. Miguel Ángel Aina Mateo
- 7.- D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
- 8.- D. Francisco Pozuelo Antoni

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 8 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (8 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por el Secretario (en total 9 documentos).

Fecha de formulación: 10 de marzo de 2021

VILLAGRASA
DOLSA
VERONICA - DNI
72976681G

Firmado digitalmente
por VILLAGRASA
DOLSA VERONICA -
DNI 72976681G
Fecha: 2021.03.11
10:16:53 +01'00'

D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 10 de marzo de 2021 por videoconferencia, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 67.

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020.
- Memoria del ejercicio 2020.
- Informe de gestión del ejercicio 2020.

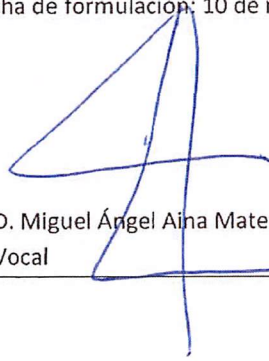
Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.- D. José Luis Soro Domingo
- 2.- D. Juan Martín Expósito
- 3.- D. Carmelo Bosque Palacín
- 4.- D. José Manuel Salvador Minguillón
- 5.- D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
- 6.- D. Miguel Ángel Aina Mateo
- 7.- D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
- 8.- D. Francisco Pozuelo Antoni

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 8 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (8 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por el Secretario (en total 9 documentos).

Fecha de formulación: 10 de marzo de 2021


D. Miguel Ángel Aina Mateo
Vocal



DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 10 de marzo de 2021 por videoconferencia, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 67.

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020.
- Memoria del ejercicio 2020.
- Informe de gestión del ejercicio 2020.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.- D. José Luis Soro Domingo
- 2.- D. Juan Martín Expósito
- 3.- D. Carmelo Bosque Palacín
- 4.- D. José Manuel Salvador Minguillón
- 5.- D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
- 6.- D. Miguel Ángel Aina Mateo
- 7.- D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
- 8.- D. Francisco Pozuelo Antoni

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 8 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (8 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por el Secretario (en total 9 documentos).

Fecha de formulación: 10 de marzo de 2021

D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 10 de marzo de 2021 por videoconferencia, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 67.

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020.
- Memoria del ejercicio 2020.
- Informe de gestión del ejercicio 2020.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.- D. José Luis Soro Domingo
- 2.- D. Juan Martín Expósito
- 3.- D. Carmelo Bosque Palacín
- 4.- D. José Manuel Salvador Minguillón
- 5.- D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
- 6.- D. Miguel Ángel Aina Mateo
- 7.- D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
- 8.- D. Francisco Pozuelo Antoni

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 8 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (8 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por el Secretario (en total 9 documentos).

Fecha de formulación: 10 de marzo de 2021

POZUELO ANTONI
FRANCISCO DE
ASIS - DNI
25136871X

Firmado digitalmente
por POZUELO ANTONI
FRANCISCO DE ASIS -
DNI 25136871X
Fecha: 2021.03.11
10:02:24 +01'00'

D. Francisco Pozuelo Antoni
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 10 de marzo de 2021 por videoconferencia, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 67.

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2020.
- Memoria del ejercicio 2020.
- Informe de gestión del ejercicio 2020.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.- D. José Luis Soro Domingo
- 2.- D. Juan Martín Expósito
- 3.- D. Carmelo Bosque Palacín
- 4.- D. José Manuel Salvador Minguillón
- 5.- D^a. Verónica Villagrasa Dolsa
- 6.- D. Miguel Ángel Aina Mateo
- 7.- D. Luis Fernando Lanaspa Santolaria
- 8.- D. Francisco Pozuelo Antoni

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 8 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (8 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por el Secretario (en total 9 documentos).

Fecha de formulación: 10 de marzo de 2021

LAHOZ PENON, RAQUEL
(AUTENTICACIÓN)
ÓN)

Firmado digitalmente
por LAHOZ PENON,
RAQUEL
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2021.03.12
11:22:48 +01'00'

D^a. Raquel Lahoz Penón
Secretaria no consejera

LAHOZ PENON, RAQUEL
(AUTENTICACIÓN)
ÓN)

Firmado digitalmente
por LAHOZ PENON,
RAQUEL
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2021.03.12
15:16:45 +01'00'