

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

SOCIEDADES MERCANTILES

EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.



D^a Marta Ariznavarreta Tejedor, Secretaria - no Consejera del Consejo de Administración de la Entidad Mercantil denominada: "EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA", con CIF n.º: A-99056442, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al Tomo 3219, del libro de sociedades, Folio 132, Hoja Z-38229,

CERTIFICO (en extracto)

I. Que, en el Libro de Actas de la Sociedad, consta la correspondiente a la Junta General Ordinaria de Accionistas de esta Sociedad, celebrada el día 21 de mayo de 2020, con carácter de universal, por medio de videoconferencia a través del sistema CISCO WEBEX, todo ello en aplicación del artículo 40, apartado 1º del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 modificado por el Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, estando presentes los representantes de los dos accionistas cuyos nombres y firmas constan en la correspondiente acta. A efectos mercantiles la sesión se entiende celebrada en el domicilio social de la compañía. Con carácter previo se aceptó por unanimidad el siguiente orden del día que ha de regir la Junta General de Accionistas

- 1 Aprobación, si procede, de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2019, de la propuesta de aplicación del resultado, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad en el mismo periodo.
- 2 Reelección, nombramiento y renuncia de administradores.
- 3 Ruegos y preguntas.
- 4 Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del Acta de la Junta General.

Y en la que consta que se adoptaron, por mayoría del 97,91% del capital social, los acuerdos que se reproducen a continuación en extracto:

– Aprobar las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019, formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad en su reunión de 25 de febrero de 2020 y la siguiente aplicación del resultado del ejercicio, que se cifra en 5.984.819,55 euros, del siguiente modo: a reserva legal y reservas voluntarias en las cuantías de 598.481,96 euros y 5.386.337,59 euros respectivamente.

Se hace constar que las Cuentas Anuales comprenden el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios de Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria de la Sociedad, así como el Informe de Gestión, todo ello referido al 31 de diciembre de 2019, las cuales han sido auditadas en coauditoría por las firmas CGM Auditores, S.L. y Villalba, Envid y CIA Auditores, S.L.P. designadas a tal efecto.

– Aprobar la actuación del Consejo de Administración de la Sociedad correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2019.

Se hace constar que las cuentas anuales están firmadas por todos los administradores.



Se hace constar que las cuentas aprobadas coinciden con las auditadas por las firmas antecitadas de auditoría.

Consta adoptado por unanimidad del capital social el siguiente acuerdo:

– Facultar expresamente a la Secretaria no consejera del Consejo de Administración de la Sociedad D^a. Marta Ariznavarreta Tejedor, para que comparezca ante Notario y eleve a públicos los precedentes acuerdos, firmando para ello cuantos documentos públicos o privados sean precisos y para realizar cuantas acciones convengan a su mejor ejecución, hasta lograr su inscripción en los Registros correspondientes, pudiendo otorgar incluso escrituras de ratificación, subsanación y aclaración a la vista de las sugerencias verbales o la calificación escrita del Registro Mercantil de Zaragoza.

II. Que en el acta de la reunión, que fue leída y aprobada por unanimidad en la propia sesión, consta el nombre y la firma de los representantes de todos los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 366.1.7º, del Reglamento del Registro Mercantil

CERTIFICO

- I. Que el ejemplar de las cuentas anuales – comprensivas del Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios de Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria –y del Informe de Gestión se corresponden con el de las aprobadas por la Junta General de Accionistas y se acompañan en las hojas anexas a esta certificación.
- II. Que las cuentas anuales de Expo Zaragoza Empresarial Zaragoza Empresarial S.A. correspondientes al ejercicio de 2019, que se presentan a depósito en el Registro Mercantil, se corresponden con las auditadas, acompañándose como anexo un ejemplar del Informe de los Auditores de Cuentas, debidamente firmado por éstos.
- III. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 366, punto 1º, apartado segundo del Reglamento del Registro Mercantil, doy fe de que las cuentas correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2019, han sido formuladas y firmadas por todos los administradores de la Sociedad miembros del Consejo de Administración.
- IV. Que la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante dicho ejercicio.

Y para que conste a los efectos oportunos, libro la presente certificación extendida en Zaragoza el día 18 de junio de 2020.

VºBo
LA PRESIDENTA

MARTA GASTÓN MENAL

LA SECRETARIA (no Consejera)

MARTA ARIZNAVARRETA TEJEDOR

Firmado por 25436124X PABLO MANSO DE ZUÑIGA (R: A99056442) el día 22/06/2020 con un certificado emitido por AC Representación

EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

JUNTO CON EL

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Firmado por 25436124X PABLO MANSO DE ZUÑIGA (R:
A99056442) el día 25/05/2020 con un certificado
emitido por AC Representación

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. (la sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 2019 la sociedad tiene reconocidos en el balance, como inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, activos inmobiliarios por un valor neto contable de 159.350 miles de euros (Ver Notas 5, 6 y 13 de la memoria adjunta). A efectos de determinar la suficiencia de las correcciones valorativas efectuadas, los administradores estiman el valor recuperable de dichos activos con base en los informes de tasación efectuados por un experto independiente, mediante técnicas de valoración que requieren de datos, hipótesis y juicios. Puesto que se trata de una de las áreas de mayor riesgo valorado de incorrección material, este asunto se ha tratado como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, en el entendimiento y comprobación del criterio y cálculos utilizados por la sociedad para registrar las correcciones valorativas, la revisión de los informes efectuados por el tasador, evaluando su competencia, independencia e integridad, así como la metodología, hipótesis y datos utilizados y la verificación de que la información revelada 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 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 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.

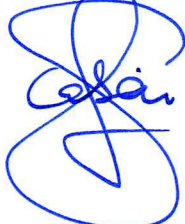
También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra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

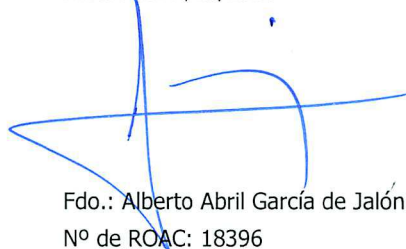
Nº de ROAC: 17688

Zaragoza, 27 de febrero de 2020

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

Nº de ROAC: S0184

Protocolo: A/13/2020



Fdo.: Alberto Abril García de Jalón

Nº de ROAC: 18396



CGM AUDITORES, S. L.

2020 Núm. 08/20/00525

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



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

2020 Núm.08/20/00349

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



EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Ejercicio 2019



INDICE

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 ...	7
MEMORIA DEL EJERCICIO 2019	9
NOTA 1 Actividad de la empresa	9
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.....	23
NOTA 6 Inversiones inmobiliarias.....	24
NOTA 7 Inmovilizado Intangible	27
NOTA 8 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar	28
NOTA 9 Activos financieros.....	29
NOTA 10 Pasivos Financieros.....	33
NOTA 11 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	36
NOTA 12 Fondos Propios	37
NOTA 13 Existencias	38
NOTA 14 Situación fiscal	40
NOTA 15 Ingresos y Gastos.....	45
NOTA 16 Provisiones y contingencias.....	46
NOTA 17 Hechos posteriores al cierre.....	46
NOTA 18 Operaciones con partes vinculadas	47
NOTA 19 Otra información	49
NOTA 20 Información Segmentada	50
NOTA 21 Información sobre medio ambiente.....	51
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	52
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019	55

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

ACTIVO	Notas de la Memoria	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		146.522.243,47	142.085.735,33
Inmovilizado intangible	7	1.416,45	2.294,25
Aplicaciones informáticas		1.416,45	2.294,25
Inmovilizado material	5	1.155.884,28	1.500.256,19
Terrenos		107.006,00	113.592,28
Construcciones		419.168,06	436.844,75
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		629.710,22	949.819,16
Inversiones inmobiliarias	6	139.956.928,13	131.347.566,95
Terrenos		30.888.465,36	28.626.702,49
Construcciones		109.068.462,77	102.720.864,46
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	997.560,55	997.560,55
Créditos a empresas		997.560,55	997.560,55
Inversiones financieras a largo plazo	9	311.005,59	302.736,52
Otros activos financieros		311.005,59	302.736,52
Deudores comerciales no corrientes	9	4.099.448,47	634.089,84
Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo	9	0,00	7.301.231,03
ACTIVO CORRIENTE		26.718.190,18	44.670.686,53
Existencias	13	18.866.823,46	30.989.686,14
Terrenos y solares		1.800.000,00	1.800.000,00
Obra en curso de ciclo largo		6.310.658,90	6.402.495,53
Edificios construidos/Obra terminada		10.756.164,56	22.787.190,61
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	6.821.697,22	12.395.619,42
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.251.542,45	1.422.365,21
Clientes empresas del grupo y asociadas		5.565.957,77	10.969.020,21
Personal		4.197,00	4.234,00
Inversiones financieras a corto plazo	9	9.127,61	745.613,03
Otros activos financieros		9.127,61	745.613,03
Periodificaciones a corto plazo		25.274,11	28.901,24
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	995.267,78	510.866,70
Tesorería		995.267,78	510.866,70
TOTAL ACTIVO		173.240.433,65	186.756.421,86

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2019	2018
PATRIMONIO NETO		89.728.272,71	83.743.453,16
Fondos propios	12	89.728.272,71	83.743.453,16
Capital		79.884.883,26	79.884.883,26
Capital escriturado		79.884.883,26	79.884.883,26
Reservas		3.858.569,90	(618.635,89)
Legal y estatutarias		1.370.649,96	922.909,06
Otras reservas		2.487.919,94	(1.541.544,95)
Resultados de ejercicios anteriores		0,00	(203,20)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		0,00	(203,20)
Resultado del ejercicio		5.984.819,55	4.477.408,99
PASIVO NO CORRIENTE		78.508.568,86	97.769.513,94
Deudas a largo plazo	10, 14	3.115.571,32	3.962.225,97
Otros pasivos financieros		3.115.571,32	3.962.225,97
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	75.392.997,54	93.376.037,97
Periodificaciones a largo plazo	10, 13	0,00	431.250,00
PASIVO CORRIENTE		5.003.592,08	5.243.454,76
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	2.750.000,00	2.250.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.253.592,08	2.734.704,76
Proveedores	10	1.129.191,94	909.071,88
Proveedores empresas del grupo y asociadas	10	1.815,00	1.815,00
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	10	6.385,93	79.026,36
Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.000.370,43	1.744.791,52
Anticipos de clientes		115.828,78	
Periodificaciones a corto plazo	10	0,00	258.750,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		173.240.433,65	186.756.421,86

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Notas de la Memoria	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	20	18.829.820,53	12.992.875,13
Ventas		4.980.723,59	0,00
Ingresos por arrendamientos	6	12.725.018,45	11.614.884,99
Prestaciones de servicios		1.124.078,49	1.377.990,14
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	13	(19.926.485,42)	1.630.161,57
Existencias incorporadas al inmovilizado	13	16.120.163,44	0,00
Aprovisionamientos	15	(1.752.175,05)	(888.157,75)
Obras y servicios realizados por terceros		(1.752.175,05)	(888.157,75)
Otros ingresos de explotación		24.666,16	24.744,83
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		24.666,16	24.744,83
Gastos de personal	15	(1.139.227,62)	(1.235.028,95)
Sueldos, salarios y asimilados		(892.598,60)	(993.768,29)
Cargas sociales		(246.629,02)	(244.755,43)
Provisiones		0,00	3.494,77
Otros gastos de explotación		(5.046.424,80)	(4.236.857,21)
Servicios exteriores		(2.331.739,27)	(2.470.208,90)
Tributos		(2.524.022,63)	(1.396.440,33)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(190.662,90)	(370.207,98)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(2.685.379,86)	(2.649.838,94)
Excesos de provisiones	16	0,00	229.182,40
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5, 6 y 7	2.492.599,03	621.636,05
Deterioros y pérdidas		2.492.557,71	621.486,05
Resultados por enajenaciones y otras		41,32	150,00
Otros resultados	15	149.519,91	147.393,38
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.067.076,32	6.636.110,51
Ingresos financieros	9	471.719,80	103.894,86
De valores negociables y otros instrumentos financieros		471.719,80	103.894,86
En terceros		471.719,80	103.894,86
Gastos financieros	10	(1.182.098,86)	(1.238.806,75)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.182.098,86)	(1.238.752,79)
Por deudas con terceros		0,00	(53,96)
RESULTADO FINANCIERO		(710.379,06)	(1.134.911,89)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.356.697,26	5.501.198,62
Impuestos sobre beneficios	14	(371.877,71)	(1.023.789,63)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		5.984.819,55	4.477.408,99
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.984.819,55	4.477.408,99



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Notas de la Memoria	2019	2018
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	5.984.819,55	4.477.408,99
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		5.984.819,55	4.477.408,99

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Capital Escriturado	Reservas	Rdos de ejercicios anteriores	Rdo del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	79.884.883,26	(6.415.909,24)	(203,20)	5.797.273,35	79.266.044,17
Ajustes por cambios de criterio y errores 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	79.884.883,26	(6.415.909,24)	(203,20)	5.797.273,35	79.266.044,17
I.Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	4.477.408,99	
II.Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	5.797.273,35	0,00	(5.797.273,35)	
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	79.884.883,26	(618.635,89)	(203,20)	4.477.408,99	83.743.453,16
Ajustes por cambios de criterio y errores 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	79.884.883,26	(618.635,89)	(203,20)	4.477.408,99	83.743.453,16
I.Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	5.984.819,55	
II.Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	4.477.205,79	203,20	(4.477.408,99)	
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	79.884.883,26	3.858.569,90	(0,00)	5.984.819,55	89.728.272,71

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Notas de la Memoria	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.356.697,26	5.501.198,62
2. Ajustes del resultado		1.094.372,97	2.287.965,98
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	2.685.379,86	2.649.838,94
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		(1.540.465,43)	(1.246.247,65)
b.1. Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (+/-)		0,00	0,00
b.2. Deterioro de productos terminado y en curso (+/-)	13	761.429,38	(994.969,58)
b.3. Deterioro de créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)	9	190.662,90	370.207,98
b.4. Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)	5 y 6	(2.492.557,71)	(621.486,05)
b.5. Deterioro de Instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
c) Variación de provisiones (+/-)	16	0,00	(250.387,20)
d) Imputación de subvenciones (-)		0,00	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(41,32)	(150,00)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)	9	(471.719,80)	(103.894,86)
h) Gastos financieros (+)	10	1.182.098,86	1.238.806,75
i) Diferencias de cambio (+/-)		0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(760.879,20)	0,00
l) Dotación al fondo de provisiones técnicas (-/+)		0,00	0,00
3. Cambios en el capital corriente		11.591.506,39	(4.818.174,87)
a) Existencias (+/-)	13	(983.676,67)	(635.191,99)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	6.010.094,88	(1.787.619,26)
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	3.627,13	(13.984,41)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10	(747.024,24)	(1.376.270,15)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		7.254,26	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9 y 10	7.301.231,03	(1.005.109,06)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.055.848,91)	(1.134.911,89)
a) Pagos de intereses (-)	10	(1.182.098,86)	(1.238.806,75)
b) Cobros de dividendos (+)		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)	9	471.719,80	103.894,86
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		(345.469,85)	0,00
e) Otros pagos/ cobros (-/+)		0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		17.986.727,71	1.836.077,84
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(35.819,66)	(133.342,82)
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible	7	0,00	(2.660,00)
c) Inmovilizado material	5	(27.550,59)	(7.028,12)
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	0,00
e) Otros activos financieros	9	(8.269,07)	(123.654,70)
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		0,00	0,00
g) Otros activos		0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)		41,32	10.276,76

a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
c) Inmovilizado material		41,32	150,00
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	0,00
e) Otros activos financieros		0,00	10.126,76
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		0,00	0,00
g) Otros activos		0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(35.778,34)	(123.066,06)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		0,00	0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(17.466.548,29)	(1.577.925,82)
a) Emisión		42.900,00	172.074,18
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)		0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00	0,00
4. Otras deudas (+)	10	42.900,00	172.074,18
b) Devolución y amortización de		(17.509.448,29)	(1.750.000,00)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	10	(17.509.448,29)	(1.750.000,00)
4. Otras deudas (-)		0,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
a) Dividendos (-)		0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(17.466.548,29)	(1.577.925,82)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		484.401,08	135.085,96
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		510.866,70	375.780,74
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		995.267,78	510.866,70



MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

NOTA 1 Actividad de la empresa

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. se constituyó el 25 de abril de 2005. Inicialmente bajo la denominación de ExpoAgua Zaragoza 2008, S.A. teniendo por objeto la realización de toda clase de actividades, proyectos y obras relacionadas con la gestión, promoción, organización, operación, ejecución y aprovechamiento de la Exposición Internacional Zaragoza 2008.

Con fecha 11 de marzo de 2009 se elevó a público la escritura de cambio de denominación social y modificación del objeto social a los actuales, estando inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 20 de marzo de 2009.

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. (en adelante, la Sociedad) tiene por objeto social las actuaciones de promoción inmobiliaria, urbanización, construcción y reforma, comercialización, gestión y explotación, adquisición y enajenación de toda clase de Inmuebles necesarios para la promoción del Parque Empresarial Post Expo; la tenencia, administración, conservación, explotación, desarrollo y cualquiera otra actividad de gestión de bienes y derechos, muebles e inmuebles procedentes de la Exposición Internacional de Zaragoza. La Sociedad también tiene por objeto la producción y venta de energía.

Su domicilio social se encuentra en la Avenida de Ranillas 1 D, Planta 3ª, Oficina i, 50018 de Zaragoza, siendo su Número de Identificación Fiscal A-99056442.

Está inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, Tomo 3219, Libro 0, Folio 132, Hoja Z-38229, Inscripción 1.

La actividad fundamental de la Sociedad, dentro de su objeto social, es la promoción, construcción y alquiler o venta del Zentro Expo, que se compone del Parque Empresarial Dinamiza (80.452m²), formado por los antiguos edificios Ronda y destinado a oficinas para empresas, sean privadas o públicas; de la Ciudad de la Justicia (52.618m²) formada por los edificios Actur y Ebro 1; y quedando como reserva los edificios Ebro 2-3-4-5 (39.573m²).

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

1. Escritura de constitución de la Sociedad continente de los Estatutos Sociales de la misma.
2. Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 29 de junio.
3. Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobado por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio.
4. Ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial.
5. 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.
6. Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.
7. Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón.
8. Ley 2/2018, de 28 de febrero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2018 prorrogada por Orden HAP/2068/2018, de 21 de diciembre, por la que se determinan las condiciones a las que ha de ajustarse la prórroga del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Aragón de 2018, hasta la aprobación de la Ley de Presupuestos para 2019.



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, 3A, planta 3ª, oficina G, de Zaragoza.

Con fecha 28 de marzo de 2019 fueron formuladas las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018 y posteriormente, el 7 de mayo de 2019 fueron aprobadas por el Socio Único y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 5 de junio de 2019. Las Cuentas Anuales del Grupo del ejercicio 2019 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 2019 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 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 de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- 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 al sector de empresas inmobiliarias que se aprobó por Orden de 28 de diciembre de 1.994.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, el 24 de mayo de 2019.

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

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

La preparación de las Cuentas Anuales requiere que la dirección realice estimaciones ratificadas por los administradores, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Dichas estimaciones se basan en la experiencia histórica y

otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

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

- Vida útil de activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias. (Notas 4.1, 4.2 y 4.3)
- Correcciones valorativas de activos materiales, intangibles, inversiones inmobiliarias, existencias y activos financieros. (Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.5 y 4.6)
- Reconocimiento de ingresos (Nota 4.8)
- Provisiones (Nota 4.9)

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 posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente, se reconocerán prospectivamente los efectos del cambio de estimación en las cuentas de resultados futuras.

En 2019, la dependencia de la cifra de negocio de la sociedad de los ingresos provenientes de las Administraciones Públicas ha disminuido con respecto a ejercicios anteriores, (un 60,13% de la cifra de negocios en 2019 y un 81,69% de la cifra de negocios en 2018) y particularmente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y entidades dependientes. No obstante, en el ejercicio 2019 la Sociedad ha firmado la totalidad de sus nuevas operaciones con empresas privadas, consiguiendo diversificar su cartera de clientes y reduciendo de esta forma su dependencia de la Administración.

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 2019, 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.

NOTA 3 Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Base de reparto	2019	2018
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.984.819,55	4.477.408,99
Total	5.984.819,55	4.477.408,99

Aplicación	2019	2018
A reserva legal	598.481,96	447.740,90
A reservas voluntarias	5.386.337,59	4.029.464,89
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	0,00	203,20
Total	5.984.819,55	4.477.408,99

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
Concesiones	3	Lineal
Aplicaciones informáticas	3	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) Propiedad Industrial

Se contabilizan en este concepto, los gastos de desarrollo capitalizados cuando se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes.

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; no obstante, la sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo, por lo que no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

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. No se han activado gastos financieros ni en 2019 ni en 2018.

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
Otras instalaciones	12,50	Lineal
Mobiliario	10	Lineal
Equipos para proceso de información	4	Lineal
Otro inmovilizado material	5	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 Sociedad comprueba el deterioro de valor de los bienes de inmovilizado material no generadores de flujos de efectivo, cuando existen indicadores de deterioro de valor propios de este tipo de activos, que no están basados en indicadores de carácter comercial, sino en el potencial de servicio que generan. En cualquier caso, los eventos o circunstancias que puedan implicar un indicio de deterioro de valor han de ser significativos y tener efectos a largo plazo. Si existen indicadores de deterioro de valor, el valor recuperable es el mayor del valor en uso y el valor razonable, menos costes de venta. El valor en uso, es el valor actual del activo manteniendo su potencial de servicio y se determina por referencia al coste de reposición depreciado. El deterioro de valor de los activos no generadores de flujos de efectivo se determina a nivel de activos individuales, salvo que la identificación del potencial de servicio no fuera evidente, en cuyo caso el importe recuperable se determina a nivel de la unidad de explotación o servicio a la que pertenece.

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 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, maquinaria y utillaje

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

La compañía evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias, 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 con base en las tasaciones de inmuebles realizadas por expertos.

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.

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

a) Arrendamiento financiero

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero.

La sociedad no tiene acuerdos que se pueden considerar como de arrendamiento financiero.

b) 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. Instrumentos Financieros

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

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

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.

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. Esta evidencia se obtiene



generalmente mediante un análisis individualizado de los saldos deudores, determinando los importes que se estiman de dudosa realización cuando es patente la insolvencia del deudor o cuando, entre otras, transcurridos determinados plazos y realizadas las oportunas gestiones de cobro, no se obtiene un resultado positivo de las mismas.

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) Intereses recibidos de activos financieros:

Los intereses 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.

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.

a3) 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.

b1) 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.



b2) 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.

4.6. 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 la obra y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a la obra de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al periodo de construcción.

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.

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 representa la estimación del valor de mercado menos, en su caso, todos los costes estimados para terminar la construcción y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización y venta. En términos generales, el valor neto realizable de las existencias no difiere de su valor razonable y está respaldado en tasaciones vigentes emitidas por expertos independientes.



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

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

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

b) Obras en curso: bajo este epígrafe se incluyen, además de los derivados del apartado anterior, los costes a origen incurridos en la promoción inmobiliaria en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen los importes correspondientes a la urbanización y construcción, así como otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el período de construcción por la financiación necesaria para la ejecución de esta. Las construcciones en curso se presentan en el epígrafe de existencias, en el apartado de Obra en curso de ciclo largo, cuando el plazo de construcción pendiente es superior a un año.

c) Edificios construidos: a la finalización de cada promoción inmobiliaria, la sociedad traspasa desde la cuenta de obras en curso a la de edificios construidos el coste correspondiente a aquellos inmuebles terminados que se encuentren pendientes de venta.

4.7. 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).

4.8. 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 arrendamientos

Los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se imputan en función del criterio de devengo, con base en los distintos contratos. De acuerdo con los criterios contables establecidos para empresas inmobiliarias estos importes forman parte de la cifra de negocios.

c) 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.

d) Ingresos por intereses

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

e) 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.

4.9. 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.

4.10. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental (Ver Nota 21)

Se consideran actividades medioambientales aquellas operaciones cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medio ambiente (aire, agua, tierra, flora, fauna y recursos no renovables).

Los gastos medioambientales son los importes devengados para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad, así como los compromisos medioambientales existentes, incluyéndose los ocasionados por la prevención de la contaminación relacionada con las actividades de la empresa, tratamiento de residuos y vertidos, descontaminación, restauración, gestión medioambiental y auditoría medioambiental.

Los elementos incorporados al patrimonio de la entidad cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente y con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad, se registrarán en el epígrafe de inmovilizado correspondiente conforme a las normas de registro y valoración indicadas anteriormente.

La Sociedad cumple con la legislación medioambiental que le es de aplicación.

4.11. Transacciones entre partes vinculadas (Ver Nota 18)

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

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

Detalle y movimientos de las partidas incluidas en el inmovilizado material:

Ejercicio 2019	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Bajas y reversiones (-/+)	Saldo Final
INMOVILIZADO MATERIAL	1.500.256,19	(344.371,91)	0,00	1.155.884,28
1. Material Bruto	23.092.065,52	49.209,40	0,00	23.141.274,92
Terrenos y bienes naturales	207.619,35			207.619,35
Construcciones	906.523,79	21.658,81		928.182,60
Instalaciones técnicas	181.181,29			181.181,29
Otras instalaciones	20.937.351,63			20.937.351,63
Mobiliario	334.465,21			334.465,21
Equipos para proceso de información	524.924,25	1.253,43		526.177,68
Otro inmovilizado material	0,00	26.297,16		26.297,16
2. Amortización I. Material	(21.087.233,86)	(357.550,41)	0,00	(21.444.784,27)
Amort. acumulada de construcciones	(59.130,64)	(9.890,88)		(69.021,52)
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	(181.181,29)			(181.181,29)
Amort. acumulada de otras instalaciones	(19.998.201,28)	(337.831,08)		(20.336.032,36)
Amort. acumulada de mobiliario	(334.465,21)			(334.465,21)
Amort. acumulada de equipos proceso información	(514.255,44)	(6.372,14)		(520.627,58)
Amort. Acumulada de otro inmovilizado material	0,00	(3.456,31)		(3.456,31)
3. Deterioro I. Material	(504.575,47)	(36.030,90)	0,00	(540.606,37)
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	(94.027,07)	(6.586,28)		(100.613,35)
Deterioro valor de construcciones	(410.548,40)	(29.444,62)		(439.993,02)

Ejercicio 2018	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Bajas y reversiones (-/+)	Saldo Final
INMOVILIZADO MATERIAL	1.834.329,12	(349.100,92)	15.027,99	1.500.256,19
1. Material Bruto	23.085.457,05	7.028,12	(419,65)	23.092.065,52
Terrenos y bienes naturales	207.619,35			207.619,35
Construcciones	906.523,79			906.523,79
Instalaciones técnicas	181.181,29			181.181,29
Otras instalaciones	20.937.351,63			20.937.351,63
Mobiliario	334.884,86		(419,65)	334.465,21
Equipos para proceso de información	517.896,13	7.028,12		524.924,25
2. Amortización I. Material	(20.731.524,47)	(356.129,04)	419,65	(21.087.233,86)
Amort. acumulada de construcciones	(49.516,66)	(9.613,98)		(59.130,64)
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	(181.181,29)			(181.181,29)
Amort. acumulada de otras instalaciones	(19.660.370,20)	(337.831,08)		(19.998.201,28)
Amort. acumulada de mobiliario	(334.884,86)		419,65	(334.465,21)
Amort. acumulada de equipos proceso información	(505.571,46)	(8.683,98)		(514.255,44)
3. Deterioro I. Material	(519.603,46)		15.027,99	(504.575,47)
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	(96.827,52)		2.800,45	(94.027,07)
Deterioro valor de construcciones	(422.775,94)		12.227,54	(410.548,40)

En cuanto a las altas del ejercicio 2019, se ha producido un incremento en 21.658,81 euros en construcciones por obras de remodelación de los edificios Dinamiza y un incremento en 26.297.16 euros en Otro inmovilizado material correspondiente con unas adquisiciones de equipos audiovisuales.

La baja del ejercicio 2018 se corresponde con una venta de mobiliario a un arrendatario.

El desglose del valor bruto de la construcción y del terreno incluido en los inmuebles del inmovilizado al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

Inmuebles	2019	2018
Terrenos	207.619,35	207.619,35
Construcciones	928.182,60	906.523,79
Total	1.135.801,95	1.114.143,14

Las principales clases de activos afectas por las pérdidas y reversiones por deterioro de valor son inmuebles. Tal y como se indica en la nota 4.2, la sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor recuperable de los activos es inferior o superior, respectivamente a su valor en libros, según valoración realizada por expertos independientes. El método utilizado para realizar dichas tasaciones ha sido el método de actualización, el cual es consistente con el utilizado en ejercicios anteriores.

En 2019 se ha producido un deterioro de inmuebles por importe de 36.030,90 euros que figura en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" junto con el efecto de los deterioros y resultados de las inversiones inmobiliarias. (Ver Nota 6)

a) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 existen elementos de inmovilizado material que están totalmente amortizados con el siguiente coste original:

Elementos	2019	2018
Instalaciones técnicas	181.181,29	181.181,29
Otras instalaciones	16.714.463,68	16.714.463,68
Mobiliario	334.884,86	334.884,86
Equipos para proceso de información	501.271,88	500.439,88
Total inmovilizado material	17.731.801,71	17.730.969,71

b) 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 2019	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Bajas y reversiones (-/+)	Trasposos (+/-)	Saldo Final
INVERSIONES INMOBILIARIAS	131.347.566,95	(2.235.768,13)	2.528.588,61	8.316.540,70	139.956.928,13
1. Inversiones	380.450.891,66	91.183,52	0,00	16.120.163,44	396.662.238,62
Inversiones en terrenos y bienes naturales	50.796.253,83			3.375.221,40	54.171.475,23
Inversiones en construcciones	329.654.637,83	91.183,52		12.744.942,04	342.490.763,39
2. Amortizaciones	(184.942.274,24)	(2.326.951,65)	0,00	0,00	(187.269.225,89)
Amort. acumulada de inversiones inmobiliarias	(184.942.274,24)	(2.326.951,65)			(187.269.225,89)
3. Deterioros	(64.161.050,47)	0,00	2.528.588,61	(7.803.622,74)	(69.436.084,60)
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	(22.169.551,34)		524.841,19	(1.638.299,72)	(23.283.009,87)
Deterioro valor de construcciones	(41.991.499,13)		2.003.747,42	(6.165.323,02)	(46.153.074,73)

Ejercicio 2018	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Bajas y reversiones (-/+)	Trasposos (+/-)	Saldo Final
INVERSIONES INMOBILIARIAS	132.837.924,24	(2.517.436,39)	1.027.079,10	0,00	131.347.566,95
1. Inversiones	380.254.362,86	196.528,80			380.450.891,66
Inversiones en terrenos y bienes naturales	50.796.253,83				50.796.253,83
Inversiones en construcciones	329.458.109,03	196.528,80			329.654.637,83
2. Amortizaciones	(182.648.930,09)	(2.293.344,15)			(184.942.274,24)
Amort. acumulada de inversiones inmobiliarias	(182.648.930,09)	(2.293.344,15)			(184.942.274,24)
3. Deterioros	(64.767.508,53)	(420.621,04)	1.027.079,10		(64.161.050,47)
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	(22.331.781,15)	(46.970,79)	209.200,60		(22.169.551,34)
Deterioro valor de construcciones	(42.435.727,38)	(373.650,25)	817.878,50		(41.991.499,13)

En 2019 se incorporaron al epígrafe de inversiones inmobiliarias diversos edificios de uso Residencial Colectivo, anteriormente clasificados como existencias, por importe bruto de 16.120.163,44 euros. Dicha clasificación se realizó una vez terminada su adecuación, y en función del destino final principal, que es el alquiler.

El desglose del valor bruto de la construcción y del terreno incluido en los inmuebles de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

Inmuebles	2019	2018
Terrenos	54.171.475,23	50.796.253,83
Construcciones	342.490.763,39	329.654.637,83
Total	396.662.238,62	380.450.891,66

a) Detalle de inmuebles para alquilar, distinguiendo los que están en alquiler y los pendientes de alquilar con indicación de los metros cuadrados y ubicación:

Ejercicio 2019							
	Ubicación	Uso previsto	m2	Importe bruto	Importe neto	Ingresos	Gastos
Inmuebles que generan rentas	Zaragoza	Residencial	136.560	396.662.239	139.956.928	12.745.253,66	2.261.255,27
Inmuebles que no generan rentas		Colectivo	0	0	0	0	0

Ejercicio 2018							
	Ubicación	Uso previsto	m2	Importe bruto	Importe neto	Ingresos	Gastos
Inmuebles que generan rentas	Zaragoza	Residencial	136.560	380.450.892	131.347.567	11.646.203,74	1.892.795,67
Inmuebles que no generan rentas		Colectivo	0	0	0	0	0

En la tabla anterior se consideran inmuebles completos, independientemente de que parte de algún inmueble no se encuentre alquilado y, por tanto, no genere rentas.

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:

	2019	2018
<i>Ingresos por arrendamientos</i>	12.745.253,66	11.646.203,74
<i>Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias</i>	2.261.255,27	1.892.795,67
- que generan ingresos por arrendamiento	2.261.255,27	1.892.795,67
- que no generan ingresos por arrendamiento	0,00	0,00

Los ingresos por arrendamiento de 2019 de la tabla anterior incluyen 20.235,21 euros (31.318,75 euros en 2018) procedentes de un canon cobrado a un arrendatario, que figuran registrados en el epígrafe de "Prestaciones de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Pérdidas por deterioro

Tal y como indica la nota 4.3, la sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando la posible existencia de pérdidas de valor reduce el valor recuperable (entendido como el valor razonable menos los costes de venta), a un importe inferior a su valor en libros; en caso contrario, se revierte el deterioro.

En 2019 se ha registrado un deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 0 euros y una reversión por importe de 2.528.588,61 euros (420.621,04 euros y 1.027.079,10 euros en 2018, respectivamente); el efecto neto para 2019, es un ingreso por importe de 2.528.588,61 euros (ingreso por importe de 606.458,06 euros en 2018), que figuran en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con el efecto de los deterioros de inmovilizado material (ver Nota 5).

La reversión del deterioro registrada en 2019 se debe principalmente al incremento de valor del edificio Ciudad de la Justicia. Su valoración se ha realizado, con base en tasaciones efectuadas por expertos independientes, realizadas según los métodos del valor residual y actualización de rentas, a una tasa de descuento del 8%.

Los inmuebles que en 2019 se incorporaron al epígrafe de "inversiones inmobiliarias" desde el epígrafe de "existencias", se han valorado con base en las tasaciones realizadas por expertos independientes utilizando los métodos del valor residual y el de actualización de rentas, con una tasa de descuento del 7,50%.

Para la valoración del resto de los inmuebles que figuran en inversiones inmobiliarias, se han utilizado las tasaciones realizadas por expertos independientes con base en los métodos del valor residual y el de actualización de rentas, de manera uniforme con el ejercicio anterior.

d) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 existen construcciones que están totalmente amortizadas con el siguiente coste original:

Elementos	Importe 2019	Importe 2018
Construcciones	171.622.726,71	171.622.726,71
Total inversiones inmobiliarias	171.622.726,71	171.622.726,71

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La sociedad tiene arrendamientos operativos relevantes en relación con sus inversiones inmobiliarias. Dicha información se detalla en la nota 8 de esta memoria.

f) Seguros

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

NOTA 7 Inmovilizado Intangible

Detalle y movimientos de las partidas incluidas en el inmovilizado intangible:

Ejercicio 2019	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Saldo Final
INMOVILIZADO INTANGIBLE	2.294,25	(877,80)	1.416,45
1. Intangible Bruto	1.203.031,35	0,00	1.203.031,35
Propiedad industrial	497.204,80		497.204,80
Aplicaciones informáticas	705.826,55		705.826,55
2. Amortización I. Intangible	(1.200.737,10)	(877,80)	(1.201.614,90)
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	(497.204,80)		(497.204,80)
Amortiz. Acum. de aplicaciones. informáticas	(703.532,30)	(877,80)	(704.410,10)
3. Deterioro I. Intangible	0,00	0,00	0,00
Deterioro de valor de propiedad industrial			0,00
Deterioro de valor de aplicaciones informáticas			0,00

Ejercicio 2018	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Saldo Final
INMOVILIZADO INTANGIBLE	0,00	2.294,25	2.294,25
1. Intangible Bruto	1.200.371,35	2.660,00	1.203.031,35
Propiedad industrial	497.204,80		497.204,80
Aplicaciones informáticas	703.166,55	2.660,00	705.826,55
2. Amortización I. Intangible	(1.200.371,35)	(365,75)	(1.200.737,10)
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	(497.204,80)		(497.204,80)
Amortiz. Acum. de aplicaciones. informáticas	(703.166,55)	(365,75)	(703.532,30)
3. Deterioro I. Intangible	0,00	0,00	0,00
Deterioro de valor de propiedad industrial			0,00
Deterioro de valor de aplicaciones informáticas			0,00

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la sociedad no tenía compromisos firmes de compra de activos intangibles, ni existían activos intangibles significativos sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 el detalle de elementos de Inmovilizado Intangible totalmente amortizados es el siguiente:

	2019	2018
Patentes, licencias, marcas y similares	497.204,80	497.204,80
Aplicaciones informáticas	703.166,55	703.166,55
Total inmovilizado intangible	1.200.371,35	1.200.371,35

NOTA 8 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamientos financieros

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene formalizados contratos de arrendamiento financiero.

8.2. Arrendamientos operativos

a) Información del arrendador

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad actúa como arrendador en diversos contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Las cuotas por arrendamiento mínimas a recibir, de acuerdo con los contratos en vigor y sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes ni de incrementos futuros por IPC, son las siguientes:

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:		
Total importe cobros futuros	164.834.366,05	172.340.647,84
Hasta un año	11.852.947,58	11.464.890,13
Entre uno y cinco años	43.427.420,21	44.211.781,63
Más de cinco años	109.553.998,26	116.663.976,08
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	0,00	0,00

La Sociedad cede en alquiler oficinas en el parque empresarial Dinamiza, la Ciudad de la Justicia, el edificio situado en Avenida José Atarés 101, un aparcamiento de rotación y el acuario fluvial, bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen una duración de entre 1 y 25 años, siendo la mayor parte de estos renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

El importe total de los ingresos por alquileres en el ejercicio 2019 ha ascendido a 12.725.018,45 euros (11.614.884,99 euros en 2018), de los cuales 11.530.661,67 euros corresponden a renta del ejercicio 2019 (10.853.565,90 euros en 2018) y el resto corresponden a repercusiones de diversos costes (gastos de comunidad, consumos, adecuación de oficinas, etc.).

Destaca la renta obtenida por la Ciudad de la Justicia (7.713.270,12 euros en 2019 y 7.621.808,52 euros en 2018), cuyo contrato tiene establecido su vencimiento en 2038.

b) Información del arrendatario

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no actúa como arrendataria en contratos de arrendamiento operativos no cancelables.

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 de 2019 y 2018 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2019:

Clases \ Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Créditos, derivados y otros lp	5.408.014,61	0,00	5.408.014,61
Activos financieros no corrientes	5.408.014,61	0,00	5.408.014,61
Créditos, derivados, efectivo y otros cp	6.830.824,83	995.267,78	7.826.092,61
Activos financieros corrientes	6.830.824,83	995.267,78	7.826.092,61

A 31 de diciembre de 2018:

Clases \ Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Créditos, derivados y otros lp	9.235.617,94	0,00	9.235.617,94
Activos financieros no corrientes	9.235.617,94	0,00	9.235.617,94
Créditos, derivados, efectivo y otros cp	13.141.232,45	510.866,70	13.652.099,15
Activos financieros corrientes	13.141.232,45	510.866,70	13.652.099,15

b) Vencimientos

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

Ejercicio 2019	2020	2021	2022	2023	2024	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	9.127,61	0,00	0,00	0,00	0,00	311.005,59	320.133,20
Otros activos financieros	9.127,61					311.005,59	320.133,20
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	997.560,55	997.560,55
Créditos a empresas						997.560,55	997.560,55
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.821.697,22	2.004.505,98	2.094.942,49	0,00	0,00	0,00	10.921.145,69
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.251.542,45						1.251.542,45
Clientes empresas del grupo y asociadas	5.565.957,77						5.565.957,77
Personal	4.197,00						4.197,00
Deudores Comerciales		2.004.505,98	2.094.942,49				4.099.448,47
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	995.267,78						995.267,78
Total	7.826.092,61	2.004.505,98	2.094.942,49	0,00	0,00	1.308.566,14	13.234.107,22

Ejercicio 2018	2019	2020	2021	2022	2023	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	745.613,03	0,00	0,00	0,00	0,00	302.736,52	1.048.349,55
Otros activos financieros	745.613,03					302.736,52	1.048.349,55
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	997.560,55	997.560,55
Créditos a empresas						997.560,55	997.560,55
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.395.619,42	7.935.320,87	0,00	0,00	0,00	0,00	20.330.940,29
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.422.365,21						1.422.365,21
Clientes empresas del grupo y asociadas	10.969.020,21						10.969.020,21
Personal	4.234,00						4.234,00
Deudores Comerciales		634.089,84					634.089,84
Deudores comerciales, empresas del grupo		7.301.231,03					7.301.231,03
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	510.866,70						510.866,70
Total	13.652.099,15	7.935.320,87	0,00	0,00	0,00	1.300.297,07	22.887.717,09

c) Préstamos y partidas a cobrar

El importe en balance de dichos activos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas Grupo y asociadas (+)	997.560,55		997.560,55
-Créditos fiscal empresas del Grupo	997.560,55		997.560,55
Deudores comerciales no corrientes, otras empresas (+)	4.099.448,47		4.099.448,47
Otros activos financieros, otras empresas (+)	311.005,59		311.005,59
Total Préstamos y partidas a cobrar no corrientes	5.408.014,61	0,00	5.408.014,61

Ejercicio 2019	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	1.524.803,89	(273.261,44)	1.251.542,45
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	1.524.803,89	(273.261,44)	1.251.542,45
Cientes empresas del grupo y asociadas (+)	5.565.957,77		5.565.957,77
Personal (+)	4.197,00		4.197,00
Otros activos financieros, otras empresas (+)	9.127,61		9.127,61
Total Préstamos y partidas a cobrar corrientes	7.104.086,27	(273.261,44)	6.830.824,83

Ejercicio 2018	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas Grupo y asociadas (+)	997.560,55		997.560,55
- Créditos fiscal empresas del Grupo	997.560,55		997.560,55
Otros activos financieros, otras empresas (+)	302.736,52		302.736,52
Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo (+)	7.301.231,03		7.301.231,03
Deudores comerciales no corrientes, otras empresas (+)	634.089,84		634.089,84
Total Préstamos y partidas a cobrar no corrientes	9.235.617,94	0,00	9.235.617,94

Ejercicio 2018	Coste	Prov. Deterioro (-)	Saldo
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	1.868.565,86	(446.200,65)	1.422.365,21
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	1.868.565,86	(446.200,65)	1.422.365,21
Cientes empresas del grupo y asociadas (+)	11.161.622,26	(192.602,05)	10.969.020,21
Personal (+)	4.234,00		4.234,00
Otros activos financieros, otras empresas (+)	745.613,03		745.613,03
Total Préstamos y partidas a cobrar corrientes	13.780.035,15	(638.802,70)	13.141.232,45

El saldo de la cuenta "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo. Créditos a empresas", se corresponde con el crédito generado por el efecto de la consolidación fiscal entre la sociedad y su matriz. Véase Nota 14.

El saldo de la cuenta "Otros activos financieros" del activo no corriente se corresponde con las fianzas constituidas en Organismos Públicos a largo plazo, provenientes principalmente de los alquileres.

El saldo de la cuenta de "Deudores comerciales no corrientes" al cierre del ejercicio 2019 corresponde al importe pendiente de cobro (4.099.448,47 euros) por la venta de oficinas y garajes durante el ejercicio 2019 en la promoción terminada del Parque Empresarial Dinamiza. Este crédito se liquidará mediante el cobro de 4 cuotas semestrales produciéndose el vencimiento de la primera de ellas con fecha 31 de marzo de 2021. Dicho aplazamiento devenga un interés del 1,75% desde el 30 de abril de 2019.

El saldo de la cuenta de "Deudores comerciales no corrientes" al cierre del ejercicio 2018 correspondía al importe pendiente de cobro (634.089,84 euros) por la venta de oficinas y garajes realizada en ejercicios anteriores en la promoción terminada del Parque Empresarial Dinamiza. Este crédito se liquidará o en octubre de 2020, por lo que al cierre del ejercicio 2019 figura dentro epígrafe "Clientes empresas del grupo y asociadas".

Al cierre de 2019, la Sociedad clasifica el crédito bruto por rentas de alquiler y otros conceptos relacionados que mantiene pendiente de cobro con la Diputación General de Aragón, la cual asciende a 5.101.777,77 euros en función de su vencimiento a corto plazo. En el ejercicio anterior el crédito pendiente por este mismo concepto por un importe total de 18.323.042,20 euros se clasificó en función de las previsiones de tesorería de la Sociedad y el historial de cobros, de tal forma que 11.021.811,17 euros se clasificaron a corto plazo y 7.301.231,03 se clasificaron en el largo plazo.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo", al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Depósitos constituidos a corto plazo	8.846,62	745.332,04
Fianzas constituidas a corto plazo	280,99	280,99
Total	9.127,61	745.613,03

En 2019 se da de baja, dentro del epígrafe "Depósitos constituidos a corto plazo", el depósito que la sociedad mantenía consignado para el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la Torre del Agua y del Pabellón Puente por importe de 736.485,42 euros, ya que las sentencias por los recursos interpuestos no han resultado favorables, por lo que dicho importe se ha cancelado con cargo al pasivo que figuraba registrado por la deuda con la administración pública.

El movimiento de los activos financieros clasificados como no corrientes durante 2019 y 2018 es el siguiente:



	No corrientes	
	Préstamos y partidas a cobrar	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Saldo inicial (+)	9.235.617,94	8.729.650,17
Ajustes del ejercicio sobre saldo del ejercicio anterior		
Saldo Ajustado	9.235.617,94	8.729.650,17
Altas del ejercicio (+)	4.116.255,03	1.751.877,35
Bajas del ejercicio (-)	(7.309.768,52)	(622.795,99)
Traspasos (+/-)	(634.089,84)	(623.113,59)
Otros movimientos (+/-)		
Saldo final (+)	5.408.014,61	9.235.617,94

El movimiento de las correcciones por deterioro durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Saldo inicial (-)	0,00	(638.802,70)	0,00	(330.055,46)
Ajustes realizados sobre el saldo del ejercicio anterior				
Saldo Ajustado	0,00	(638.802,70)	0,00	(330.055,46)
Corrección valorativa por deterioro de cuentas a cobrar (-)		(191.350,07)		(372.489,24)
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables		556.891,33		
Reversión de importes no utilizados (+)				63.742,00
Saldo final (-)	0,00	(273.261,44)	0,00	(638.802,70)

Todas las correcciones de valor de la tabla anterior corresponden a la categoría de Préstamos y partidas a cobrar.

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro del epígrafe de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Los ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo y que corresponden principalmente a la categoría de préstamos y partidas a cobrar, han ascendido a 471.719,80 euros en 2019 y 103.894,86 euros en 2018.

NOTA 10 Pasivos Financieros

a) Categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros al cierre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Débitos y partidas a pagar	2019	2018
Derivados y otros lp	75.839.904,91	94.211.295,34
Pasivos financieros no corrientes	75.839.904,91	94.211.295,34
Derivados y otros cp	4.003.221,65	3.498.663,24
Pasivos financieros corrientes	4.003.221,65	3.498.663,24

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 2019:

	2020	2021	2022	2023	2024	Otros	Total No corriente y corriente
Deudas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	446.907,37	446.907,37
Otros pasivos financieros						446.907,37	446.907,37
Deudas con emp. del grupo y asociadas	2.750.000,00	3.250.000,00	3.750.000,00	4.500.000,00	5.250.000,00	58.642.997,54	78.142.997,54
Acreedores comer. y otras cuentas a pagar	1.253.221,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.253.221,65
Proveedores emp. del grupo y asociadas	1.815,00						1.815,00
Otros Proveedores	1.129.191,94						1.129.191,94
Acreedores emp. del grupo y asociadas							0,00
Otros acreedores							0,00
Personal (rem. pendientes de pago)	6.385,93						6.385,93
Anticipos de clientes	115.828,78						115.828,78
Total	4.003.221,65	3.250.000,00	3.750.000,00	4.500.000,00	5.250.000,00	59.089.904,91	79.843.126,56

Ejercicio 2018:

	2019	2020	2021	2022	2023	Otros	Total No corriente y corriente
Deudas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	404.007,37	404.007,37
Otros pasivos financieros						404.007,37	404.007,37
Deudas con emp. del grupo y asociadas	2.250.000,00	2.750.000,00	3.250.000,00	3.750.000,00	4.500.000,00	79.126.037,97	95.626.037,97
Acreedores comer. y otras cuentas a pagar	1.248.663,24	345.000,00	86.250,00	0,00	0,00	0,00	1.679.913,24
Proveedores emp. del grupo y asociadas	1.815,00						1.815,00
Otros Proveedores	909.071,88						909.071,88
Acreedores emp. del grupo y asociadas							0,00
Otros acreedores							0,00
Personal (rem. pendientes de pago)	79.026,36						79.026,36
Anticipos de clientes	258.750,00	345.000,00	86.250,00				690.000,00
Total	3.498.663,24	3.095.000,00	3.336.250,00	3.750.000,00	4.500.000,00	79.530.045,34	97.709.958,58

c) Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar al cierre de 2019 y 2018 es el siguiente:



Débitos y partidas a pagar:	2019	2018
Otros pasivos financieros	75.839.904,91	94.211.295,34
Débitos y partidas a pagar no corrientes	75.839.904,91	94.211.295,34
Otros pasivos financieros	4.003.221,65	3.498.663,24
- Otros pasivos financieros corto plazo	4.003.221,65	3.498.663,24
- Otros pasivos financieros largo plazo		
Débitos y partidas a pagar corrientes	4.003.221,65	3.498.663,24

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

Concepto	2019		2018	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Proveedores	0,00	1.129.191,94	0,00	909.071,88
- Proveedores largo plazo				
- Proveedores corto plazo		1.129.191,94		909.071,88
Proveedores empresas del grupo y asociadas		1.815,00		1.815,00
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		6.385,93		79.026,36
Anticipos de clientes	0,00	115.828,78	431.250,00	258.750,00
- Anticipos de clientes largo plazo			431.250,00	
- Anticipos de clientes corto plazo		115.828,78		258.750,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas	75.392.997,54	2.750.000,00	93.376.037,97	2.250.000,00
- Deuda fiscal empresas del grupo	602.197,62		575.789,76	
- Otra deuda	74.790.799,92	2.750.000,00	92.800.248,21	2.250.000,00
Otros pasivos financieros:	446.907,37		404.007,37	
Fianzas recibidas a LP	303.553,14		285.598,44	
Depósitos recibidos a LP	143.354,23		118.408,93	
Total	75.839.904,91	4.003.221,65	94.211.295,34	3.498.663,24

Los gastos financieros procedentes de estos pasivos financieros durante los ejercicios 2019 y 2018 ascienden respectivamente a 1.182.098,86 euros y a 1.238.806,75 euros.

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

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

Calculado según el criterio establecido en el RD 635/2014, de 25 de julio, modificado por el Real Decreto 1040/2017, la información relativa a los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.	27,96	18,51
Ratio de operaciones pagadas.	28,14	15,68
Ratio de operaciones pendientes de pago.	25,11	41,96
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total pagos realizados.	6.095.600,63	6.252.230,51
Total pagos pendientes.	402.202,83	751.901,77

NOTA 11 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

11.1. Información cualitativa

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:

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

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, cuyo seguimiento se realiza desde el departamento de administración, controlando posibles reducciones o retrasos en los flujos de efectivo futuros e instrumentando las pertinentes reclamaciones. No obstante, no existen concentraciones significativas de riesgo en entidades que no sean vinculadas.

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.

Igualmente, la Dirección de la Sociedad elabora presupuestos de tesorería con la finalidad de anticipar las necesidades de liquidez. Estos presupuestos evidencian que la Sociedad dispone para 2020 de las fuentes de financiación necesarias para continuar con sus operaciones y cumplir sus obligaciones.

11.2. Información cuantitativa

Tal y como se ha indicado anteriormente, al cierre del ejercicio 2019 la Diputación General de Aragón mantiene una elevada deuda comercial con la Sociedad, por importe de 5.101.777,77 euros aunque ha descendido significativamente con respecto a 2018 que era de 18.323.042,20 euros. Dado el carácter del deudor y su condición de entidad vinculada y pública, se considera que no existe riesgo de crédito con este cliente; no obstante, se están llevando a cabo las gestiones oportunas para reducir al mínimo posible los importes a cobrar.

Por otro lado, la Sociedad tiene una deuda financiera recibida de su empresa matriz, formalizada como un préstamo participativo, con un saldo de 77.540.799,92 euros al cierre de 2019, cuyo tipo de interés variable está referenciado al Euribor a 6 meses. Las previsiones sobre la evolución de los tipos indican una tendencia moderadamente creciente, lo que afectará al riesgo de tipo de interés.

Todos los instrumentos financieros están denominados en euros y se concentran en España.

NOTA 12 Fondos Propios

12.1. Capital Social

Al cierre de 2019 y 2018 el capital social escriturado de la Sociedad asciende a 79.884.883,26 euros, representado por 286.881 acciones de 278,46 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas de la sociedad al cierre de 2019 y 2018, son los siguientes:

Accionista	N.º acciones	Valor Nominal por acción	Capital escriturado	% Participación
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	280.881,00	278,46	78.214.123,26	97,91%
Ayuntamiento de Zaragoza	6.000,00	278,46	1.670.760,00	2,09%

Durante 2019 y 2018 no se han producido variaciones en la cifra o composición del capital social.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa ni se encuentran sometidas a restricción alguna.

12.2. Reservas

El detalle de las reservas de la sociedad se muestra en la tabla siguiente:

	2019	2018
Reserva Legal	1.370.649,96	922.909,06
Total Legal y Estatutarias	1.370.649,96	922.909,06
Reservas voluntarias	2.487.919,94	(1.541.544,95)
Total Otras Reservas	2.487.919,94	(1.541.544,95)

a) Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada 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 esta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado solo 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.

b) Reserva voluntaria

La Junta General de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 2019, aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018, que destinaba 4.029.464,89 euros para terminar de compensar el saldo de reservas voluntarias negativas pendiente a cierre de 2018 por importe de 1.541.544,95 euros.

El registro contable del Acta levantada por la Agencia Tributaria en 2017, principalmente por la regularización de las deducciones de las cuotas de IVA soportado en la adquisición de bienes de inversión, hizo que la cuenta de reservas voluntarias registrase un cargo de 9.847.726,47 euros, por lo que al cierre del ejercicio 2017 el saldo era deudor por importe de 6.759.090,96 euros y al cierre del ejercicio 2018 el saldo seguía siendo deudor por importe de 1.541.544,95 euros.



NOTA 13 Existencias

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

2019	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Existencias Brutas	89.654.863,16	1.241.350,35	(4.286.242,95)	(16.120.163,44)	70.489.807,12
Terrenos y solares	2.992.484,80				2.992.484,80
Obra en curso l/p	43.585.560,48				43.585.560,48
Edificios construidos	43.076.817,88	1.241.350,35	(4.286.242,95)	(16.120.163,44)	23.911.761,84
Deterioro de Existencias	(58.665.177,02)	(902.131,89)	140.702,51	7.803.622,74	(51.622.983,66)
Deterioro Terrenos y solares	(1.192.484,80)				(1.192.484,80)
Deterioro Obra en curso l/p	(37.183.064,95)	(91.836,63)			(37.274.901,58)
Deterioro Edificios construidos	(20.289.627,27)	(810.295,26)	140.702,51	7.803.622,74	(13.155.597,28)
Total Neto	30.989.686,14	339.218,46	(4.145.540,44)	(8.316.540,70)	18.866.823,46

2018	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Existencias Brutas	89.019.671,17	635.191,99	0,00	0,00	89.654.863,16
Terrenos y solares	2.992.484,80				2.992.484,80
Obra en curso l/p	43.585.560,48				43.585.560,48
Edificios construidos	42.441.625,89	635.191,99			43.076.817,88
Deterioro de Existencias	(59.660.146,60)	(1.004.657,42)	1.999.627,00	0,00	(58.665.177,02)
Deterioro Terrenos y solares	(1.192.484,80)				(1.192.484,80)
Deterioro Obra en curso l/p	(36.950.224,14)	(232.840,81)			(37.183.064,95)
Deterioro Edificios construidos	(21.517.437,66)	(771.816,61)	1.999.627,00		(20.289.627,27)
Total Neto	29.359.524,57	(369.465,43)	1.999.627,00	0,00	30.989.686,14

El epígrafe de "Terrenos y solares" incluye el valor de la parcela del Paseo de la Noria.

El epígrafe "Obra en curso de ciclo largo" incluye el coste del terreno más todos los costes asociados a la construcción de los denominados edificios Ebro 2, 3, 4 y 5.

El epígrafe "Edificios construidos" incluye el coste del terreno más todos los costes asociados a la construcción del Parque Empresarial Dinamiza, excepto las oficinas traspasadas a inversiones inmobiliarias por destinarse al alquiler.

Las altas de los ejercicios 2019 y 2018 se deben a la realización de obras sobre diversos edificios cuyo objeto es que se destinen al arrendamiento de oficinas.

Las bajas del ejercicio 2019 corresponden a la de venta de un inmueble situado en el Parque Empresarial Dinamiza.

Los traspasos corresponden a la terminación de las obras realizadas sobre diversos edificios destinados al arrendamiento de oficinas, que se han traspasado a inversiones inmobiliarias.

Según se describe en la Nota 4.6, la Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto o ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior o superior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

En 2019 se ha registrado un deterioro de valor de las existencias por importe de 902.131,89 euros (1.004.657,42 euros en 2018) y una reversión por importe de 140.702,51 euros (1.999.627,00 euros en 2018); el efecto neto para 2019, es un gasto de 761.429,38 euros (ingreso de 994.969,58 euros en 2018), que figuran en el epígrafe de "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La dotación de 2019 se corresponde con la pérdida de valor de los inmuebles en curso Ebro 2, 3, 4 y 5 por importe de 91.836,63 euros, y con la pérdida de valor de edificios construidos dinamiza, por importe de 810.295,26 euros.

La reversión de 2019 por importe de 140.702,51 euros se debe prácticamente en su totalidad (131.001,18 euros) al ajuste del valor de una serie de plazas de aparcamiento cuya compraventa se ha llevado a cabo en el primer trimestre de 2019.

La valoración de los inmuebles clasificados en "Terrenos y solares" ha sido realizada con base en la tasación realizada por un experto independiente en la que ha aplicado los métodos de comparación y del valor residual, de manera uniforme con los criterios de valoración que utilizó en el ejercicio anterior.

La valoración de los edificios clasificados como "Obra en curso de ciclo largo" y "Edificios construidos" se ha realizado con base en las tasaciones realizadas por un experto independiente que ha aplicado los métodos de valor residual y actualización de rentas, de manera uniforme con los criterios de valoración que utilizó en el ejercicio anterior.

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 2019 y 2018 no se ha activado coste financiero alguno relacionado con las existencias.

b) Compromisos firmes de compra y venta de existencias.

La Sociedad materializó en el primer trimestre de 2019 el compromiso de venta firmado por importe de 4.241.450 euros, sobre un inmueble situado en el Parque Empresarial Dinamiza.

A cierre de 2019 la sociedad no mantiene compromisos de compra y venta de existencias.

c) Inmuebles incorporados al inmovilizado.

A cierre del ejercicio 2019, debido a la terminación de las obras realizadas sobre diversos edificios destinados al arrendamiento de oficinas, la Sociedad traspasó al epígrafe de inversiones inmobiliarias los siguientes edificios:

Inmueble	Valor Neto Contable
Edificio Dinamiza Avenida Ranillas 1 C (Pl. 2-3)	1.677.326,82
Edificio Dinamiza Avenida Ranillas 5 A (Pl. 0-1-2)	6.639.213,88

En 2018 no se incorporaron inmuebles al inmovilizado.

d) Desglose de promociones en curso y edificios construidos.

		2019		
Clasificación	Uso previsto	Suelo	Construcción	Total
Promociones en curso Lp	Residencial colectivo	2.494.870,03	3.815.789,47	6.310.659,50
Edificios construidos	Residencial colectivo	3.751.938,90	7.004.225,06	10.756.163,96
Total		6.246.808,93	10.820.014,53	17.066.823,46

		2018		
Clasificación	Uso previsto	Suelo	Construcción	Total
Promociones en curso Lp	Residencial colectivo	2.494.870,03	3.907.625,50	6.402.495,53
Edificios construidos	Residencial colectivo	5.188.860,58	17.598.330,03	22.787.190,61
Total		7.683.730,61	21.505.955,53	29.189.686,14

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 2019

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Reservas		
	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto	Aumen, (+)	Dismin, (-)	Efecto neto	Aumen, (+)	Dismin, (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			5.984.819,55			0,00			0,00
Impuesto sobre Sociedades			371.877,71			0,00			0,00
Resultado antes de impuestos			6.356.697,26			0,00			0,00
Diferencias permanentes	1.182.098,86	0,00	1.182.098,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:									
- con origen en el ejercicio	36.030,90	(212.880,73)	(176.849,83)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- con origen en ejercicios anteriores	0,00	(5.422.042,84)	(5.422.042,84)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(165.680,77)			0,00			0,00

Base imponible (resultado fiscal)

1.774.222,68

Las diferencias permanentes de 2019 imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias corresponden principalmente a los intereses del préstamo participativo recibido de la empresa matriz (art. 15. a) LIS) por 1.182.098,86 euros.

Las diferencias temporarias positivas de 2019 corresponden a la no deducibilidad de las pérdidas por deterioro del inmovilizado (art. 13.2 a) y DT 15ª LIS): 36.030,90 euros.

Las diferencias temporarias negativas de 2019 se refieren a:

- Operaciones a plazos o con precio aplazado (art. 11.4 LIS): 212.880,73 euros.
- La reversión del 30% del gasto de amortización contable no deducido en años anteriores: 120.548,16 euros.
- Las diferencias entre la amortización contable y fiscal derivadas del art. 12 LIS: 3.900.587,85 euros.
- La limitación en la deducibilidad de los gastos financieros (art. 16 LIS): 511.352,18 euros.
- La diferencia en la imputación temporal de ingresos y gastos (art. 11 LIS) derivada del acta fiscal de 2017: 889.554,65 euros (ver el apartado 3 de esta misma nota).

Ejercicio 2018

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Reservas		
	Aumentos (+)	Disminuc. (-)	Efecto neto	Aumen. (+)	Dismin. (-)	Efecto neto	Aumen. (+)	Disminuc. (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			4.477.408,99			0,00			0,00
Impuesto sobre Sociedades			1.023.789,63			0,00			0,00
Resultado antes de impuestos			5.501.198,62			0,00			0,00
Diferencias permanentes	1.238.865,29	0,00	1.238.865,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:									
con origen en el ejercicio	420.621,04	0,00	420.621,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
con origen en ejercicios anteriores	0,00	(5.260.204,91)	(5.260.204,91)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			0,00			0,00			0,00
Base imponible (resultado fiscal)			1.900.480,04						

Las diferencias permanentes de 2018 imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondían principalmente a los intereses del préstamo participativo recibido de la empresa matriz (art. 15. a) LIS) por 1.238.752,79 euros.

Las diferencias temporarias positivas de 2018 correspondían a la no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (art. 13.2 a) y DT 15ª LIS): 420.621,04 euros.

Las diferencias temporarias negativas de 2018 se referían a:

- La reversión del 30% del gasto de amortización contable no deducido en años anteriores: 120.548,16 euros.
- Las diferencias entre la amortización contable y fiscal derivadas del art. 12 LIS: 3.901.419,97 euros.
- La limitación en la deducibilidad de los gastos financieros (art. 16 LIS): 348.682,13 euros.
- La diferencia en la imputación temporal de ingresos y gastos (art. 11 LIS) derivada del acta fiscal de 2017: 889.554,65 euros (ver el apartado 3 de esta misma nota).

El epígrafe impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2019 refleja un gasto de 371.877,71 euros que se compone del gasto por impuesto corriente de 2019 (437.528,26 euros) y una corrección en sentido contrario sobre el gasto por impuesto corriente de 2018 (-65.650,55 euros).

El epígrafe impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2018 refleja un gasto de 1.023.789,63 euros que se compone del gasto por impuesto corriente de 2018 (411.120,40 euros) y una corrección sobre el gasto por impuesto corriente de 2017 (612.669,23 euros).

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2019 no hay activos ni pasivos por impuesto diferido registrados en el balance.

El detalle de las diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas y otros créditos fiscales, cuyo activo por impuesto diferido no figura registrado en el balance, atendiendo al principio de prudencia, es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Diferencias temporarias		
* Pérdidas por deterioro de inmuebles	1.115.613,62	1.106.605,89
* Diferencias entre amortización contable y fiscal	35.271.362,90	36.246.509,86
* Límite deducibilidad gastos financieros	3.178.299,41	3.297.063,84
* Límite deducibilidad amortización contable	150.685,24	180.822,28
Bases imponibles negativas	114.182.779,10	114.282.857,50
Deducciones pendientes y otros	0,00	38.645,38
Total	153.898.740,27	155.152.504,75

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que se obtengan 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 permitan la aplicación de dichos activos.

El detalle de las diferencias temporarias imponibles cuyo pasivo por impuesto diferido no figura registrado en el balance es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Diferencias temporarias		
* Operaciones a plazos o con precio aplazado	53.220,18	0,00
Total	53.220,18	0,00

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, el importe de las bases imponibles negativas no registradas en el balance es el siguiente:

Ejercicio	Importe 31-12-19	Importe 31-12-18
2017		
2015	2.991.306,97	2.991.306,97
2014	217.370,90	217.370,90
2013	15.831.653,12	15.831.653,12
2012	24.733.283,38	24.733.283,38
2011	47.455.350,86	47.455.350,86
2010	15.773.199,64	15.773.199,64
2009	60.086.525,47	60.086.525,47
2008	268.923.543,97	268.923.543,97
2007	5.757.481,57	5.757.481,57
2006	8.886.537,34	8.886.537,34
2005	6.074.863,19	6.475.176,78
Total	456.731.116,41	457.131.430,00

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.

Desde el ejercicio 2011, la Sociedad tributa en el Impuesto de Sociedades según el régimen de consolidación fiscal, siendo Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal la 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.

No se han presentado diferencias temporarias o permanentes originadas por la declaración consolidada.

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

En el ejercicio 2019 se ha generado un importe a pagar a largo plazo a la matriz del grupo de consolidación fiscal por Impuesto de Sociedades de 437.528,26 euros, por la cuota a pagar de dicho ejercicio.

En el ejercicio 2018 se generó un importe a pagar a largo plazo a la matriz del grupo de consolidación fiscal por Impuesto de Sociedades de 411.120,40 euros, por la cuota a pagar de dicho ejercicio. Según se ha indicado anteriormente, dicho importe se ha modificado en 2019, al presentar la liquidación definitiva del impuesto, en 65.650,55 euros, quedando un saldo de 345.469,85 euros.

Estos saldos, junto con los generados en ejercicios anteriores, están registrados en balance como saldos activos y pasivos con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal en los epígrafes "Inversiones en empresas del grupo y asociadas. Créditos a empresas" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas", respectivamente, según el siguiente detalle:

Ejercicio de la B.I.	Inversiones en emp. del grupo largo plazo. Créditos a emp.	Inversiones en emp. del grupo largo plazo. Créditos a emp.
	a 31/12/19	a 31/12/18
2015	399.675,57	399.675,57
2017	597.884,98	597.884,98
Total	997.560,55	997.560,55

Ejercicio de la B.I.	Deudas con emp. del grupo largo plazo a 31/12/19	Deudas con emp. del grupo largo plazo a 31/12/18
2016	164.669,36	164.669,36
2018	0,00	411.120,40
2019	437.528,26	0,00
Total	602.197,62	575.789,76

14.2. Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos con Administraciones Públicas al cierre de cada ejercicio son los siguientes:

Saldos acreedores	31/12/19	31/12/18
Pasivo no corriente:		
<i>Deudas a largo plazo, otros pasivos financieros</i>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2.668.663,95	3.558.218,60
Pasivo corriente:		
<i>Otras deudas con las administraciones públicas</i>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	948.077,64	960.590,36
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	32.941,86	25.894,27
Hacienda Pública, acreedora por IIEE		
Hacienda Pública, acreedora por IBI		736.485,42
Organismos de la Seguridad Social acreedores	19.350,93	21.821,47
Total	3.669.034,38	5.303.010,12

14.3. Otra información fiscal

Con fecha 31 de julio de 2017 se firmaron actas de conformidad con la Agencia Tributaria por la inspección del IVA de los ejercicios 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

El acta de los ejercicios 2012, 2013 y 2014 se concluyó favorablemente, no derivándose importe alguno a pagar.

Sin embargo, el acta relativa a la inspección de los ejercicios 2015 y 2016 se vio afectada por la modificación normativa introducida en la regulación del IVA por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, de reforma de la Ley 37/1992 (Ley del IVA), en virtud de la cual, las prestaciones de servicios realizadas por EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. desde 1 de enero de 2015, que tuvieran como destinatario a la Diputación General de Aragón, pasan a encontrarse no sujetas al IVA y, por tanto, la Sociedad se considera un "ente dual", en la medida en que realiza operaciones sujetas y no sujetas al IVA.

El acta concluye que procede practicar regularizaciones de las deducciones de IVA soportado por servicios recibidos y por la adquisición de bienes de inversión, cuantificándose dichas regularizaciones a la fecha de entrada en vigor (1-1-15) de la indicada modificación normativa del IVA, en los siguientes importes:

Ejercicio	Regularización bienes de inversión	Regularización gasto corriente	Intereses	TOTAL
2015	1.734.237,57	112.372,30	111.683,87	1.958.293,74
2016	1.734.237,57	19.205,18	38.869,16	1.792.311,91
2017	1.734.237,57	0	0	1.734.237,57
2018	889.554,65	0	0	889.554,65
2019	889.554,65	0	0	889.554,65
2020	889.554,65	0	0	889.554,65
2021	889.554,65	0	0	889.554,65
2022	889.554,65	0	0	889.554,65
TOTAL	9.650.485,96	131.577,48	150.553,03	9.932.616,47

Se consideró que los importes cuantificados en el acta fiscal, firmes para los ejercicios 2015 y 2016 y estimados para los ejercicios siguientes, cumplían con la definición de pasivo desde el ejercicio 2015 y por tanto deberían haberse registrado en aquel año, por lo que se contabilizaron en 2017 contra reservas 9.847.726,47 euros (el importe total cuantificado en el acta 9.932.616,47 euros menos los intereses devengados en 2017, que son gasto de ese ejercicio, por 84.890,00 euros).

Los importes correspondientes a 2015 y 2016 (3.750.605,65 euros) se regularizaron en la propia acta fiscal y se pagaron en octubre 2017, mientras que el importe correspondiente a 2017 se liquidó en enero de 2018.

La deuda pendiente al cierre de 2019 figura registrada por 889.554,65 euros en el epígrafe Otras deudas con administraciones públicas del pasivo corriente y por 2.668.663,95 euros en el epígrafe Otros pasivos financieros del pasivo no corriente.

La Sociedad tiene pendientes de comprobación por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos de los impuestos que le son aplicables, excepto el IVA, que ha sido revisado hasta el ejercicio 2016 incluido.

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:

Desglose de consumos	2019	2018
Certificaciones de obra y gastos de promociones en curso	(1.752.175,05)	(888.157,75)
TOTAL	(1.752.175,05)	(888.157,75)

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:

Gastos de personal	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	(892.598,60)	(993.768,29)
Cargas sociales:	(246.629,02)	(244.755,43)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	0,00	0,00
Otras cargas sociales	(246.629,02)	(244.755,43)
Provisiones	0,00	3.494,77
TOTAL	(1.139.227,62)	(1.235.028,95)

c) Otros resultados

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados" ascienden a 149.519,91 euros en 2019 y a 147.393,88 euros en 2018.

Los ingresos excepcionales ascienden a un importe de 151.243,29 euros (158.616,83 euros en 2018) y corresponden principalmente al cobro de remanentes producidos en las comunidades de propietarios que conforman el recinto inmobiliario y al cobro de costas por sentencia judicial; los gastos excepcionales ascienden a un importe de 1.723,38 euros y corresponden principalmente regularizaciones de saldos. Los gastos excepcionales de 2018 ascendieron a 11.223,45 euros principalmente por el ajuste de una provisión efectuada.

NOTA 16 Provisiones y contingencias

16.1. Provisiones

El análisis del movimiento de cada provisión reconocida en el balance durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

2019	Saldo 31-12-18	Dotación	Aplicación	Traspasos	Otros movimientos	Saldo 31-12-19
Provisiones no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisión para impuestos						0,00
Otras provisiones a corto plazo						0,00
Provisiones corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2018	Saldo 31-12-17	Dotación	Aplicación	Traspasos	Otros movimientos	Saldo 31-12-18
Provisiones no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisión para impuestos	229.182,40		(229.182,40)			0,00
Otras provisiones a corto plazo	21.204,80		(21.204,80)			0,00
Provisiones corrientes	250.387,20	0,00	(250.387,20)	0,00	0,00	0,00

En 2019 no se producen movimientos en las provisiones reconocidas en el balance.

Los 229.182,40 euros que figuran como provisiones para impuestos a 31 de diciembre de 2017, recogen la estimación de determinados importes pendientes de girar a la Sociedad y que se han traspasado desde cuentas de acreedores. En 2018 se aplicaron por no proceder su pago.

Los 21.204,80 euros de otras provisiones a corto plazo al cierre de 2017 incluían una provisión para cubrir el pago pendiente de abonar a los trabajadores de la paga extra del ejercicio 2012, que tuvo lugar en 2018.

NOTA 17 Hechos posteriores al cierre

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

NOTA 18 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 97,91% de las acciones de la Sociedad. El 2,09 % restante de las acciones se encuentra en manos del Ayuntamiento de Zaragoza (Nota 12). A su vez el Gobierno de Aragón es el titular único de las acciones de la sociedad dominante.

18.1. Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Activo no Corriente	997.560,55	0,00	0,00	0,00
Crédito fiscal a l.p.	997.560,55	0,00	0,00	0,00
Deudores comerciales	0,00	0,00	0,00	0,00
Activo Corriente	0,00	62.042,42	5.503.915,35	0,00
Clientes	0,00	62.042,42	5.503.915,35	0,00
Clientes dudoso cobro	0,00	0,00	0,00	0,00

Ejercicio 2019	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Pasivo No Corriente	75.392.997,54	0,00	0,00	0,00
Deuda largo plazo	74.790.799,92	0,00	0,00	0,00
Deuda fiscal l.p.	602.197,62	0,00	0,00	0,00
Pasivo Corriente	2.750.000,00	0,00	1.815,00	206,86
Deuda corto plazo	2.750.000,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores	0,00	0,00	1.815,00	206,86

Ejercicio 2018	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Activo no Corriente	997.560,55	0,00	7.301.231,03	0,00
Crédito fiscal a l.p.	997.560,55	0,00	0,00	0,00
Deudores comerciales	0,00	0,00	7.301.231,03	0,00
Activo Corriente	0,00	80.205,87	10.888.814,34	0,00
Clientes	0,00	80.205,87	11.081.416,39	355.561,21
Clientes dudoso cobro	0,00	0,00	-192.602,05	-355.561,21

Ejercicio 2018	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Pasivo No Corriente	93.376.037,97	0,00	0,00	0,00
Deuda largo plazo	92.800.248,21	0,00	0,00	0,00
Deuda fiscal l.p.	575.789,76	0,00	0,00	0,00
Pasivo Corriente	2.250.000,00	0,00	1.815,00	117,08
Deuda corto plazo	2.250.000,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores	0,00	0,00	1.815,00	117,08

Con la sociedad dominante, que a su vez es cabecera del grupo fiscal, se mantienen saldos deudores y acreedores como consecuencia de la aplicación del régimen de tributación consolidada, según se indica en la Nota 14.

Adicionalmente, CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U. concedió en 2015 a EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. un préstamo participativo con vencimiento 31 de diciembre de 2027, por importe de 108.157.111,21 euros. El importe pendiente de pago al cierre de 2019 asciende a 77.540.799,92 euros (95.050.248,21 euros en 2018).

Dicho préstamo se amortiza desde 31 de marzo de 2016 en 48 cuotas variables trimestrales que se calculan en función del líquido disponible de la Sociedad y desde 2017, en 11 cuotas anuales fijas crecientes. Devenga un tipo de interés fijo y uno variable que se calcula en función del beneficio antes de impuestos, los fondos propios y el saldo vivo del préstamo de la Sociedad. En base a sus previsiones de tesorería, la Sociedad no estima devolver en 2020 cuotas de amortización variable.

El Gobierno de Aragón y entes asociados adeudan en 2019 un importe de 5.503.915,35 euros a la sociedad (18.382.647,42 euros en 2018) que provienen prácticamente en su totalidad de los contratos de arrendamiento firmados por los distintos departamentos del Gobierno de Aragón.

En 2019 el deterioro de los saldos a cobrar del Gobierno de Aragón asciende a 0 euros (192.602,05 euros en 2018). Correspondían a importes generados en ejercicios anteriores no reconocidos, por lo que se han considerado incobrables.

18.2. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2019 y 2018 son las siguientes:

Ejercicio 2019	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Ingresos arrendamientos y prestación de servicios	53.191,56	689.270,97	10.580.476,18	
Gastos explotación y tributos			-700.381,79	-1.639.025,07
Gastos financieros	-1.182.098,86			
Amortización préstamo participativo	17.509.448,29			

Ejercicio 2018	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Ingresos arrendamientos y prestación de servicios	52.310,16	648.352,11	9.913.180,13	
Gastos explotación y tributos			-20.828,33	-1.194.047,33
Gastos financieros	-1.238.752,79			
Amortización préstamo participativo	1.750.000,00			

Los ingresos por arrendamiento y prestación de servicios recogen la facturación de la sociedad principalmente por los contratos de arrendamiento firmados y por los convenios suscritos con algunas empresas del grupo.

Los gastos financieros recogen el importe de los intereses facturados por la sociedad dominante devengados a lo largo del ejercicio por el préstamo participativo.

18.3. Órgano de Administración y Alta Dirección

A los efectos de elaboración de las cuentas anuales se ha considerado “personal de Alta Dirección” a quien planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta; y lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, solo 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 19 se detalla el número medio de empleados y consejeros que realizan funciones de Alta Dirección a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna por ningún concepto, ni han recibido anticipos ni créditos ni se les han concedido avales o garantías durante los ejercicios 2019 y 2018.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2019 y 2018 los miembros del Consejo de Administración por si mismos o a través de personas vinculadas a los mismos, no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

La retribución devengada por la Alta Dirección en 2019 asciende a 84.499,98 euros en concepto de salarios y 449,85 euros en concepto de gastos de viaje (84.417,85 euros y 492,00 euros respectivamente en 2018). No ha recibido anticipos ni créditos, ni se le han concedido avales o garantías durante los ejercicios 2019 y 2018.

18.4. Situación de conflictos de interés de los administradores

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

NOTA 19 Otra información

19.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Número medio de empleados	Total	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Consejeros empleados de la compañía	0,00	0,00
Altos directivos	1,00	1,00
Resto de personal de dirección de la empresa	5,00	5,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	11,25	12,92
Empleados de tipo administrativo	1,95	3,00
TOTAL	19,20	21,92

La distribución por sexos al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallada por categorías, es la siguiente:

Personal al cierre del ejercicio por categoría y sexo	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Total	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Consejeros que no son a la vez empleados de la compañía	3	2	4	2	5	6
Altos directivos	1	0	1	0	1	1
Resto de personal de dirección de la empresa	4	1	4	1	5	5
Técnicos y prof. científicos e intelectuales y de apoyo	6	5	6	8	11	14
Empleados de tipo administrativo	0	2	0	3	2	3
TOTAL	14	10	15	14	24	29

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la sociedad no ha dispuesto de empleados con una discapacidad igual o superior al 33%.

19.2. Honorarios de auditoría

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

Concepto	2019	2018
Por auditoría de cuentas	17.332,00	17.332,00
Por otros servicios	0,00	0,00
TOTAL	17.332,00	17.332,00

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 2019 y 2018.

NOTA 20 Información Segmentada

Al cierre de 2019 y 2018 la información relativa a la cifra de negocios por actividad es la siguiente:

Importe de la cifra de negocio por actividad	2019	2018
Energías renovables e industria	413.867,73	415.868,32
Inmobiliarias	17.708.386,04	11.614.884,99
Servicios a las empresas	304.106,25	271.357,19
Canon concesionario	204.941,67	439.413,73
Gestor comunidades de propietarios	161.120,02	153.075,48
Repercusión de costes	31.398,82	88.275,42
Ingresos publicitarios	6.000,00	10.000,00
TOTAL	18.829.820,53	12.992.875,13

En 2019 y 2018 la totalidad de la cifra de negocios ha tenido lugar en territorio nacional.

NOTA 21 Información sobre medio ambiente

21.1. Inversiones

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

La actividad de la Sociedad, para minimizar el impacto medioambiental y en aras de mantener la filosofía divulgada durante la Exposición Internacional (sostenibilidad y emisiones tendentes a cero), construyó una instalación, iniciada en 2008 y finalizada en 2009 de 520 kWp de placas fotovoltaicas, en la cubierta de los edificios Dinamiza, casi el doble de lo exigido por el actual Código Técnico de la Edificación (264 kWp), además de disponer de otra instalación en terreno rústico de la misma potencia.

La titularidad de la instalación fotovoltaica situada en la cubierta de los edificios Dinamiza fue traspasada a la comunidad de propietarios del Parque Empresarial.

La Sociedad mantiene la propiedad de las cinco plantas fotovoltaicas construidas en El Espartal. Estas plantas además de continuar con los objetivos medioambientales y de sostenibilidad innatos a la constitución de la sociedad generan ingresos por la venta de energía.

Adicionalmente, la sociedad mantiene en su balance instalaciones destinadas al suministro de hidrógeno cuya inversión fue realizada en 2008.

A 31 de diciembre de 2019 el valor bruto de estos activos asciende en conjunto a 6.267.829,63 miles de euros (2018: 6.267.829,63 euros), y su amortización acumulada a 5.666.510,36 miles de euros (2018: 5.328.679,28 euros) y el valor neto contable asciende a 601.319,27 euros (2018: 939.150,35 euros).

Durante el ejercicio 2019 se han gastado en mantenimiento y mejoras en las instalaciones fotovoltaicas 31.037,72 euros, (103.382,44 euros en 2018).

21.2. Gastos medioambientales

El importe de los gastos incurridos en la mejora y protección del medioambiente durante los ejercicios 2019 y 2018 no ha sido significativo.

21.3. Provisiones y contingencias

No existen riesgos y costes de carácter medioambiental que resulte necesario cubrir con las correspondientes provisiones.

Igualmente, no existen contingencias abiertas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente. No existen compromisos de inversiones futuras de naturaleza medioambiental, ni compensaciones pendientes de recibir al respecto.

21.4. Otra información

La Sociedad 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.



INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

Desde un punto de vista societario, a lo largo del ejercicio 2019 la participación de los accionistas no ha variado, por lo que el Gobierno de Aragón, a través de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. mantiene un porcentaje al cierre del ejercicio del 97,91 %, quedando el Ayuntamiento de Zaragoza con un 2,09 % de participación.

La Sociedad mantiene su objeto social principal, que es desarrollar las actuaciones de urbanización, construcción, reforma y promoción inmobiliaria de toda clase de inmuebles (edificios, solares y fincas) necesarios para la comercialización del Parque Empresarial. Subsidiariamente, queda la gestión de las labores necesarias para culminar con los temas pendientes originados en la etapa de la Exposición Internacional y la gestión de energías alternativas.

A lo largo del ejercicio se han seguido llevando a cabo adecuaciones de edificios del parque empresarial Dinamiza y próximamente, la sociedad tiene previsto comenzar la obra de un edificio de los denominados Ebro para atender la demanda de oficinas y locales. Adicionalmente, se desarrollan las acciones necesarias para el mantenimiento y servicios de todos los activos de la Sociedad.

En 2019, el Pabellón Puente, activo emblemático de la Exposición Internacional celebrada en 2008, ha comenzado la adaptación de sus espacios ya que se va a convertir en la sede del proyecto Mobility City, que tiene como objetivo situar a Zaragoza en la vanguardia del desarrollo de la movilidad sostenible transformando la industria y los sectores asociados. El proyecto incluirá zonas expositivas y de divulgación y pretende ser un espacio abierto a todos los ciudadanos que conocerán y podrán experimentar los últimos avances en materia de movilidad.

Además, desde la sociedad se llevan a cabo labores de asistencia técnica en todos los proyectos de la sociedad Aragón Plataforma Logística, mediante la firma de un convenio de prestación de servicios.

En cuanto a la comercialización, el mercado de oficinas en Zaragoza ha sufrido un bache en 2019 con respecto a 2018 en lo que a superficie contratada se refiere que ha supuesto una reducción del 60%. A pesar de ello, se afronta 2020 con mejores expectativas, aunque también lejos de las cifras máximas de la década logradas en 2018.

La sociedad ha firmado una operación de venta de oficinas y 5 contratos de arrendamiento, de los cuales cuatro han correspondido a empresas privadas, consiguiendo de esta forma que se siga reduciendo la dependencia, en cuanto a ingresos se refiere, de las Administraciones Públicas y en particular de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Además, existen operaciones con distinto grado de avance por otros 3.000 m², lo que supone alrededor de un 4% adicional de superficie del parque empresarial Dinamiza, por lo que continúa a buen ritmo el proceso de ocupación del recinto, que a cierre de ejercicio supera los 4.100 trabajadores en sus instalaciones.

El constante crecimiento del número de usuarios de las instalaciones del parque empresarial hace que cada vez cobre más importancia las labores de atención al cliente que lleva a cabo la sociedad, con el objetivo de gestionar adecuadamente las necesidades de sus clientes.



Con estas operaciones, junto a las de ejercicios anteriores, se ha alcanzado una comercialización de un 72 % del total del Parque Empresarial Dinamiza.

Si añadimos los edificios Fueros de Aragón y Vidal de Canellas, arrendados por el Gobierno de Aragón como sede de los juzgados la superficie ocupada alcanza el 83%, mientras que, si además incluimos la superficie sin actuación, formada actualmente por los Edificios Ebro 2-3-4-5, el porcentaje se queda en un 63%.

Una vez alcanzado un alto nivel de consolidación del proyecto, se está trabajando en la implantación y puesta en marcha de acciones y herramientas tendentes a la mejora de aspectos como la comunicación e interrelación no sólo de Expo Zaragoza Empresarial con las empresas que ocupan el parque empresarial, sino también entre las propias empresas, con el objetivo de llevar a cabo una serie de actividades que ayuden a generar un vínculo de comunidad que permita generar un sentimiento positivo hacia el parque empresarial.

La sociedad sigue sumándose un año más al compromiso impulsado por el Gobierno de Aragón y los principales agentes sociales, del Plan de Responsabilidad Social de Aragón, incorporándolo a su línea de actuación estratégica para establecer los principios y directrices en materia de responsabilidad social corporativa aplicando principios como transparencia, sostenibilidad y excelencia en la gestión empresarial.

Por otro lado, el Grupo Corporación, al que pertenece la sociedad, va a formar parte del Registro Aragonés de Empresas Saludables que tiene como objetivos, entre otros, promover hábitos saludables en el trabajo, conciliación laboral, etc.

En cuanto al personal de la sociedad, la plantilla media ha disminuido a 19,20 trabajadores. Al cierre del ejercicio la plantilla estaba formada por 19 empleados, distribuidos en un 58%-42% entre hombres y mujeres.

Se considera que la Sociedad no está incurso, al cierre del ejercicio ni en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, en ningún riesgo ni incertidumbre significativo. Los objetivos y políticas de gestión financiera de la empresa han sido diseñados con un criterio de aversión al riesgo, y su ejecución está encomendada al Consejo de Administración. En consecuencia, no existe una exposición significativa de la Sociedad a los distintos riesgos financieros.

2. Análisis de los principales indicadores

El beneficio del ejercicio se ha situado en 5,9 millones de euros, cifra que supone el cuarto año consecutivo de beneficio para la sociedad. Este resultado se ha logrado por el incremento gradual de la facturación, la contención de los costes de explotación y financieros y la reversión de algunos deterioros de los activos.

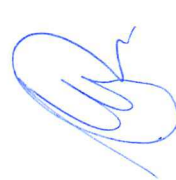
La cifra de negocios ha aumentado en 5.837 miles de euros respecto a 2018, lo que supone un incremento del 45%.

El patrimonio neto al cierre de 2019 se sitúa en 89,7 millones de euros y el fondo de maniobra alcanza los 21,7 millones de euros.

El ratio de operaciones pagadas, calculado según el criterio establecido en el RD 635/2014, de 25 de julio, modificado por el Real Decreto 1040/2017, por el que se desarrolla la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores de las Administraciones Públicas, asciende a 28,14 días y el período medio de pagos a proveedores es de 27,96 días.

3. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

No existen acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio.



4. Evolución previsible de la Sociedad

La evolución prevista de los negocios de la Sociedad seguirá ligada a su objeto social de construcción y comercialización del Parque Empresarial; en particular, se seguirán llevando a cabo las inversiones necesarias para adecuar los nuevos espacios de oficinas destinados a ubicar a las nuevas empresas que se vayan incorporando, el desarrollo y mantenimiento del Parque Empresarial y la organización de la ocupación por los nuevos clientes. Adicionalmente, se continuará con los esfuerzos de comercialización del recinto, tanto de oficinas como de locales, y de venta de otros activos de la Sociedad.

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 acciones propias, ni posee en balance acciones propias adquiridas en ejercicios anteriores.

7. Utilización de instrumentos financieros relevantes

La Sociedad no ha utilizado en 2019 instrumentos financieros que puedan resultar relevantes para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera y resultados.

8. Información no financiera

La Sociedad se acoge a la dispensa de elaborar en el informe de gestión, o en un informe separado, un estado de información no financiera conforme a lo establecido en el apartado 5 del artículo 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, al estar dicha información incluida a su vez en el informe de gestión consolidado de la sociedad dominante Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., o en informe separado. Con fecha 28 de marzo de 2019 fueron formuladas las Cuentas Anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018 y posteriormente fueron aprobadas por el Socio Único y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza. Las Cuentas Anuales e Informe de Gestión del Grupo del ejercicio 2019 se encuentran pendientes de formulación.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

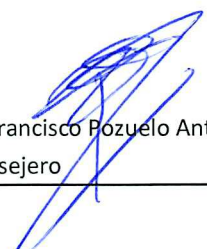
El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 25 de febrero de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 55.

- Balance al 31 de diciembre de 2019.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2019.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2019.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2019.
- Memoria del ejercicio 2019.
- Informe de gestión del ejercicio 2019.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:



Dña. Marta Gastón Menal
Presidenta del Consejo



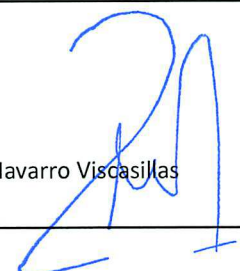
D. Francisco Pozuelo Antoni
Consejero



CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.,
representada por D. Marcos Puyalto Lucindo
Consejero



Dña. Teresa Arciniega Arroyo
Consejera



Dña. María Navarro Viscasillas
Consejera

Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, en calidad de Secretaria no consejera del Consejo de Administración, firma por delegación todas las hojas de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión.



Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor
Secretaria no consejera

SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

REAL 2019 - PAIF

€ - Datos acumulados

Periodo:

2019.DIC

Entidad:

EXPO

Participaciones financieras	1	0,00	0,00	0,00
Préstamos	2	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado Material	3	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado Intangible	4	0,00	0,00	0,00
Inversión Inmobiliaria	5	269.823.703,81	266.615.120,29	91.183,52
Existencias	6	134.739.141,19	109.587.805,93	1.241.350,35
Encargos/Encomiendas	7	0,00	0,00	0,00

SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.
LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2019 - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

€ - Datos acumulados

Periodo: 2019.DIC

Entidad: EXPO

--

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2019	Año 2019
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.393.897,00	18.829.820,53
a) Ventas	12.393.897,00	17.705.742,04
b) Prestaciones de servicios		1.124.078,49
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	2.254.675,00	-19.926.485,42
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		16.120.163,44
4. Aprovisionamientos	-2.714.675,00	-1.752.175,05
a) Consumo de mercaderías	-2.714.675,00	
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
c) Trabajos realizados por otras empresas		-1.752.175,05
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación	24.500,00	24.666,16
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	24.500,00	24.666,16
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		
6. Gastos de personal	-1.174.263,00	-1.139.227,62
a) Sueldos, salarios y asimilados	-926.206,00	-892.598,60
b) Cargas sociales	-248.057,00	-246.629,02
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación	-3.817.625,00	-5.046.424,80
a) Servicios exteriores	-2.573.600,00	-2.331.739,27
b) Tributos	-1.244.025,00	-2.524.022,63
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-190.662,90
d) Otros gastos de gestión corriente		
8. Amortización del inmovilizado	-2.649.774,00	-2.685.379,86
a) Amortización del inmovilizado intangible		-877,80
b) Amortización del inmovilizado material	-359.794,00	-357.550,41
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-2.289.980,00	-2.326.951,65
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Excesos de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	2.492.599,03
a) Deterioros y pérdidas	0,00	2.492.557,71
a1) Del inmovilizado intangible		
a2) Del inmovilizado material		-36.030,90
a3) De las inversiones inmobiliarias		2.528.588,61
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	41,32
b1) Del inmovilizado intangible		
b2) Del inmovilizado material		41,32
b3) De las inversiones inmobiliarias		
12. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
13. Otros resultados	0,00	149.519,91
Gastos excepcionales		-1.723,38
Ingresos excepcionales		151.243,29
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	4.316.735,00	7.067.076,32
14. Ingresos financieros	29.669,00	471.719,80
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	29.669,00	471.719,80
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros	29.669,00	471.719,80
15. Gastos financieros	-1.258.403,00	-1.182.098,86
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-1.258.403,00	-1.182.098,86
b) Por deudas con terceros		
c) Por actualización de provisiones		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al rdo del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
17. Diferencias de cambio		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
19. Incorporación al activo de gastos financieros		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	-1.228.734,00	-710.379,06
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	3.088.001,00	6.356.697,26
20. Impuestos sobre beneficios		-371.877,71
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	3.088.001,00	5.984.819,55
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	3.088.001,00	5.984.819,55

Firmado por 25436124X PABLO MANZO DE ZUÑIGA (R: A99056442) el día 27/05/2020 con un certificado emitido por AC Representación

SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.
LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2019 - ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

€ - Datos acumulados

Período: 2019.DIC

Entidad: EXPO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2019	Año 2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3.088.001,00	6.356.697,26
2. Ajustes del resultado	3.857.303,00	1.094.372,97
a) Amortización del inmovilizado (+)	2.649.774,00	2.685.379,86
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	0,00	-1.540.465,43
b.1. Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (+/-)		
b.2. Deterioro de productos terminado y en curso (+/-)		761.429,38
b.3. Deterioro de créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)		190.662,90
b.4. Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)		-2.492.557,71
b.5. Deterioro de Instrumentos financieros (+/-)		
c) Variación de provisiones (+/-)	-21.205,00	
d) Imputación de subvenciones (-)		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-41,32
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)	-29.669,00	-471.719,80
h) Gastos financieros (+)	1.258.403,00	1.182.098,86
i) Diferencias de cambio (+/-)		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		-760.879,20
l) Dotación al fondo de provisiones técnicas (-/+)		
3. Cambios en el capital corriente	-3.966.570,00	11.591.506,39
a) Existencias (+/-)	-2.254.675,00	-983.676,67
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-6.066.137,00	6.010.094,88
c) Otros activos corrientes (+/-)	-230.860,00	3.627,13
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	29.135,00	-747.024,24
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		7.254,26
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	4.555.967,00	7.301.231,03
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-1.228.734,00	-1.055.848,91
a) Pagos de intereses (-)	-1.258.403,00	-1.182.098,86
b) Cobros de dividendos (+)		
c) Cobros de intereses (+)	29.669,00	471.719,80
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		-345.469,85
e) Otros pagos/ cobros (-/+)		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	1.750.000,00	17.986.727,71
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-24.000,00	-35.819,66
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		-27.550,59
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros	-24.000,00	-8.269,07
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
7. Cobros por desinversiones (+)	24.000,00	41,32
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		41,32
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros	24.000,00	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	0,00	-35.778,34
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-1.750.000,00	-17.466.548,29
a) Emisión	0,00	42.900,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		
4. Otras deudas (+)		42.900,00
b) Devolución y amortización de	-1.750.000,00	-17.509.448,29
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		
2. Deudas con entidades de crédito (-)		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	-1.750.000,00	-17.509.448,29
4. Otras deudas (-)		
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a) Dividendos (-)		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	-1.750.000,00	-17.466.548,29
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	0,00	484.401,08
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		510.866,70
Efectivo o equivalente por la integración filial		
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		995.267,78

Firmado por 25436124X PABLO
 MANZO DE ZUÑIGA (R: A99056442)
 el día 27/05/2020 con un
 certificado emitido por AC

SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.
LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2019 - BALANCE DE SITUACIÓN

€ - Datos acumulados

Periodo: 2019.DIC

Entidad: EXPO

BALANCE DE SITUACIÓN	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2019	Año 2019
ACTIVO NO CORRIENTE	131.840.471,00	146.522.243,47
I. Inmovilizado intangible	0,00	1.416,45
1.Investigación y Desarrollo		
2.Concesiones		
3.Patentes, licencias, marcas y similares		
4.Fondo de comercio		
5.Aplicaciones informáticas		1.416,45
6.Otro inmovilizado intangible		
7.Anticipos		
II. Inmovilizado material	1.472.439,00	1.155.884,28
1.Terrenos	110.663,00	107.006,00
2.Construcciones	249.758,00	419.168,06
3.Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.112.018,00	629.710,22
4.Inmovilizado en curso		
5.Anticipos		
III. Inversiones inmobiliarias	129.178.524,00	139.956.928,13
1.Terrenos	27.816.494,00	30.888.465,36
2.Construcciones	101.362.030,00	109.068.462,77
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	399.675,00	997.560,55
1.Instrumentos de patrimonio		
2.Créditos a empresas	399.675,00	997.560,55
3.Valores representativos de deuda		
4.Derivados		
5.Otros activos financieros		
V. Inversiones financieras a largo plazo	155.743,00	311.005,59
1.Instrumentos de patrimonio		
2.Créditos a empresas		
3.Valores representativos de deuda		
4.Derivados		
5.Otros activos financieros	155.743,00	311.005,59
VI. Activos por impuesto diferido		
VII. Deudas comerciales no corrientes	634.090,00	4.099.448,47
1.Deudores comerciales no corrientes	634.090,00	4.099.448,47
2.Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo		
ACTIVO CORRIENTE	47.991.858,00	26.718.190,18
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
1.Inmovilizado	0,00	0,00
Terrenos		
Resto de Inmovilizado		
2.Inversiones financieras		
3.Existencias y otros activos		
II. Existencias	32.291.778,00	18.866.823,46
1.Comerciales		
2.Materias primas y otros aprovisionamientos	19.380.548,00	1.800.000,00
3.Productos en curso	-10.525.083,00	6.310.658,90
4.Productos terminados	23.436.313,00	10.756.164,56
5.Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6.Anticipos a proveedores		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.723.607,00	6.821.697,22
1.Clientes por ventas y prestaciones de servicios	990.233,00	1.251.542,45
2.Clientes empresas del grupo y asociadas	13.733.374,00	5.565.957,77
3.Deudores Varios		
4.Personal		4.197,00
5.Activos por impuesto corriente		
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas		
7.Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00
1.Instrumentos de patrimonio		
2.Créditos a empresas		
3.Valores representativos de deuda		
4.Derivados		
5.Otros activos financieros		
V. Inversiones financieras a corto plazo	976.473,00	9.127,61
1.Instrumentos de patrimonio		
2.Créditos a empresas		
3.Valores representativos de deuda		
4.Derivados		
5.Otros activos financieros	976.473,00	9.127,61
VI. Periodificaciones a corto plazo		25.274,11
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0,00	995.267,78
1.Tesorería		995.267,78
2.Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL ACTIVO	179.832.329,00	173.240.433,65

PATRIMONIO NETO	79.244.472,00	89.728.272,71
A-1) Fondos propios	79.244.472,00	89.728.272,71
I. Capital	78.214.123,00	79.884.883,26
1.Capital escriturado	78.214.123,00	79.884.883,26
2.(Capital no exigido)		
II. Prima de emisión		
III. Reservas	-2.057.449,00	3.858.569,90
1.Legal y estatutarias	786.204,00	1.370.649,96
2.Otras reservas	-2.843.653,00	2.487.919,94
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores	-203,00	0,00
1.Remanente		
2.(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-203,00	
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio	3.088.001,00	5.984.819,55
VIII. (Dividendo a cuenta)		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		
A.2) Ajustes por cambio de valor	0,00	0,00
I. Activos financieros disponible para la venta		
II. Operaciones de cobertura		
III. Otros		
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
A.4) Fondo de provisiones técnicas. Aportaciones de terceros		
PASIVO NO CORRIENTE	95.619.817,00	78.508.568,86
Fondo de provisiones técnicas. Cobertura del Conjunto de operaciones		
I. Provisiones a largo plazo	0,00	0,00
1.Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		
2.Actuaciones medioambientales		
3.Provisiones por reestructuración		
4.Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		
5.Resto de provisiones		
II. Deudas a largo plazo	2.819.569,00	3.115.571,32
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito		
3.Acreeedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		
5.Otros pasivos financieros	2.819.569,00	3.115.571,32
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	92.800.248,00	75.392.997,54
IV. Pasivos por impuesto diferido		
V. Periodificaciones a largo plazo		
PASIVO CORRIENTE	4.968.040,00	5.003.592,08
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo	0,00	0,00
1.Obligaciones por prestaciones a corto plazo al personal		
2.Actuaciones medioambientales		
3.Provisiones por reestructuración		
4.Provisiones por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		
5.Resto de provisiones		
III. Deudas a corto plazo	0,00	0,00
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito		
3.Acreeedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		
5.Otros pasivos financieros		
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.250.000,00	2.750.000,00
V. Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.028.040,00	2.253.592,08
1.Proveedores	1.032.345,00	1.129.191,94
2.Proveedores empresas del grupo y asociadas	1.815,00	1.815,00
3.Acreeedores varios		
4.Personal (remuneraciones pendientes de pago)		6.385,93
5.Pasivos por impuesto corriente		
6.Otras deudas con las Administraciones Públicas	993.880,00	1.000.370,43
7.Anticipos de clientes		115.828,78
VI. Periodificaciones a corto plazo	690.000,00	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	179.832.329,00	173.240.433,65

Firmado por 25436124X PABLO MANZO DE
ZUÑIGA (R: A99056442) el día
27/05/2020 con un certificado emitido
por AC Representación

SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2019 - SUBVENCIONES € - Datos acumulados	Periodo:	2019.DIC
	Entidad:	EXPO

SUBVENCIONES Y TRANSFERENCIAS CONCEDIDAS

Corrientes

Entidad de destino	Importe	Descripción

Capital

Entidad de destino	Importe	Descripción

SUBVENCIONES Y TRANSFERENCIAS RECIBIDAS

Corrientes

Entidad Concedente	Importe	Descripción

Capital

Entidad Concedente	Importe	Descripción

Firmado por 25436124X PABLO MANZO DE ZUÑIGA (R: A99056442) el día 27/05/2020 con un certificado emitido por AC Representación

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2019 - CAPITAL SOCIAL / CONSEJO DE ADMINISTRACION

Entidad: EXPO

€ - Datos acumulados

Apellidos y Nombre	Entidad a la que representa
MARTA GASTON MENAL	CEPA
MARCOS PUYALTO GALINDO	CEPA
FRANCISCO POZUELO ANTONI	CEPA
MARIA NAVARRO VISCASILLAS	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
TERESA ARCINIEGA ARROYO	CORTES ARAGON
...	...
...	...
...	...
JOAQUIN PALACIN ELTORO	...
FERNANDO RIVARÉS ESCO	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...

Firmado por 25436124X PABLO MANZO DE
ZUÑIGA (R: A99056442) el día
27/05/2020 con un certificado
emitido por AC Representación

SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2019 - PARTICIPACIONES € - Datos acumulados	Periodo:	2019.DIC
	Entidad:	EXPO

SOCIEDADES PARTICIPADAS

Nombre de la Sociedad	% Participación	Otros socios públicos

Firmado por 25436124X PABLO MANSO DE
ZUÑIGA (R: A99056442) el día 27/05/2020
con un certificado emitido por AC
Representación



INFORME SOBRE LA EFICACIA Y EFICIENCIA EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO ASUMIDO POR LA SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. COMO CONSECUENCIA DE SU PERTENENCIA AL SECTOR PÚBLICO (DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOTERCERA DE LA LEY 2/2018 DE 28 DE FEBRERO DE PRESUPUESTOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA PARA EL EJERCICIO 2018, PRORROGADA PARA EL EJERCICIO 2019).

Los objetivos estratégicos del Departamento de Economía, Planificación y Empleo incluidos en el Plan de Gobierno incluyen una serie de objetivos para el conjunto de sociedades mercantiles autonómicas logísticas e inmobiliarias, entre las que se encuentran las Plataformas logísticas PLAZA, PLATEA y PLHUS, hoy fusionadas en la sociedad Aragón Plataforma Logística y Expo Zaragoza Empresarial, S.A. con el fin de impulsar la logística como sector estratégico.

Expo Zaragoza Empresarial en el desarrollo de su actividad, aprovechando su inclusión dentro de la marca "Aragón Plataforma Logística", nacida con el objetivo de reordenar la actividad de promoción y comercialización de suelo logístico, industrial y de uso terciario, fomenta la instalación de todo tipo de entidades públicas y privadas en el Parque Empresarial mediante la ejecución de las inversiones necesarias para adecuar los distintos espacios destinados tanto a oficinas como a locales comerciales, tratando de atraer a distintas empresas y agentes que desarrollan su actividad en diversos sectores.

Para ello mantiene una total coordinación con Aragón Plataforma Logística SAU, a la que da servicio en los aspectos técnico y de mantenimiento, por medio de un convenio de colaboración. A través de esta relación y de una Gerencia común, fluye la comunicación de una parte de las necesidades de empresas en el alquiler de oficinas.

De igual modo, de la relación con Aragón Exterior, se detectan oportunidades de empresas extranjeras interesadas en implantarse en Aragón.

Durante el ejercicio 2019 la sociedad ha firmado cinco nuevos contratos de arrendamiento, fundamentalmente con empresas privadas de diversos sectores y una operación de venta de oficinas y plazas de aparcamiento, manteniendo un año más el buen ritmo en el incremento de la ocupación del parque empresarial, alcanzando un porcentaje de ocupación del 72% (por encima del 83% incluyendo la Ciudad de la Justicia) y reuniendo a más de 4.100 trabajadores en sus instalaciones.

En 2019, el Pabellón Puente, activo emblemático de la Exposición Internacional celebrada en 2008, ha comenzado la adaptación de sus espacios para convertirse en la sede del proyecto Mobility City, que es una iniciativa de ámbito internacional promovida por la Fundación Ibercaja y apoyada por el Gobierno de Aragón y la sociedad pública Expo Zaragoza Empresarial, que persigue crear un espacio para el fomento de la movilidad sostenible en todos sus modos, su desarrollo e innovación y que aspira a situar a Zaragoza y Aragón en la vanguardia del debate



sobre la nueva movilidad y la transformación de las industrias y sectores asociados en los que colaboran instituciones y empresas referentes de nuestra economía.

La sociedad ha iniciado internamente el proyecto de adecuación del edificio denominado Ebro 5, para poner nuevas superficies a disposición de las empresas, acompañando el efecto que esperamos tenga la puesta en marcha del proyecto Mobility City en el parque empresarial.

Por otro lado, se mantienen las aperturas temporales de espacios como la Torre del Agua, y locales situados en el frente fluvial fundamentalmente para la celebración de eventos, en colaboración con el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón.

En cuanto a la participación en foros nacionales e internacionales y en iniciativas logísticas, la sociedad Expo Zaragoza Empresarial a lo largo del año 2019 ha participado en:

- Asistencia al Foro de Inmologística.
- Asistencia al Foro Pilot.
- Feria ZGZ Mobility Summit 2019.
- Salón internacional de la logística de Barcelona, con Aragón como comunidad invitada.
- Jornada de integración de los ODS en la estrategia empresarial.
- Presentación programa innovación y centro de desarrollo Zaragoza.
- Visita de la Delegación de Yeosu City a Expo Zaragoza Empresarial.
- Workshop inmobiliario (Deloitte y CBRE).

En Zaragoza, a 27 de mayo de 2020

Francisco de la Fuente Gómez
Director Gerente