

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

SOCIEDADES MERCANTILES

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.



ESPERANZA PUERTAS POMAR, en su calidad de Secretaria no Consejera del Consejo de Administración de **Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.**, con domicilio social en Zaragoza, Avenida de Ranillas, Edificio 3-A, 3ª planta, oficina G, y titular del N.I.F. número B-99190506,

CERTIFICA

Que en el Libro de Actas de la Sociedad figura formalizada y firmada la correspondiente a la sesión de dicho órgano celebrada por videoconferencia el día **31 de marzo de 2023**, en el domicilio social de la compañía, en aplicación del artículo 14 bis de los estatutos sociales de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.

Que su celebración había sido previamente convocada mediante correo electrónico de fecha 28 de marzo de 2023.

Que se contó con la presencia de los siguientes miembros del Consejo de Administración:

Presidenta:

1. Dña. Marta Gastón Menal

Consejero Delegado:

2. D. Marcos Puyalto Lucindo

Vocales:

3. D. Arturo Aliaga López, que se ausenta en el punto quinto del orden del día, quedando válidamente representado en Dña. Marta Gastón Menal
4. D. Carlos Pérez Anadón, válidamente representado en Dña. Marta Gastón Menal
5. D. José Luis Soro Domingo
6. D. Joaquín Olona Blasco
7. D. Javier Alonso Coronel
8. D. Javier Osés Zapata, válidamente representado en D. Javier Alonso Coronel



Que la sesión fue grabada en video y en audio para ulterior prueba, especialmente en relación a las delegaciones de voto.

Que todos los Consejeros, presentes o representados, aceptaron los puntos incluidos en el Orden del Día, contando además con la presencia de la Secretaria no Consejera Dña. Esperanza Puertas Pomar, quien levantó acta, así como del Vicesecretario no Consejero y Letrado Asesor del Consejo de Administración, D. Luis Biendicho Gracia, y en la que consta adoptado por mayoría el siguiente:

ACUERDO

“Sexto: Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 de las sociedades unipersonales del Grupo Corporación.

(vi) Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. en su condición de socio único de la mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. y ejerciendo las competencias de la Junta General, conforme a lo previsto en el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, adopta por mayoría, con la abstención de los consejeros D. Javier Osés Zapata y D. Javier Alonso Coronel, las siguientes decisiones:

- Aprobar las cuentas anuales y el informe de gestión de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. correspondientes al ejercicio 2022, integradas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios de Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, la Memoria de la Sociedad y el Informe de Gestión.

La documentación contable referente a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 ha sido objeto de informe por las firmas



de auditoría Villalba, Envid y Cía., Auditores S.L. y CGM Auditores, S.L., en coauditoría, y las cuentas anuales aprobadas coinciden con las auditadas.

- Aprobar que el resultado negativo que se desprende de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias formulada, como pérdidas obtenidas durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, por importe de dos millones quinientos cincuenta y un mil seiscientos cincuenta y tres euros con veintinueve céntimos de euro (-2.551.653,29 €), se aplique a resultados negativos de ejercicios anteriores.

- Aprobar la gestión social llevada a cabo durante el ejercicio 2022 por los órganos de administración de la sociedad cuyas cuentas anuales son objeto de aprobación.

- Se hace constar que las cuentas anuales de la sociedad fueron formuladas en fecha 14 de marzo de 2023.”

Al final de la sesión se redactó el acta continente del antecitado acuerdo, siendo debidamente aprobada por unanimidad de los presentes y firmada por la Secretaria no Consejera con el Visto Bueno de la Presidenta.

Y para que conste, expido la presente certificación, en Zaragoza, a la fecha de la firma electrónica, con el Visto Bueno de la Presidenta del Consejo de Administración.

Vº Bº La Presidenta

Marta Gastón Menal

La Secretaria (no Consejera)

Esperanza Puertas Pomar

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

JUNTO CON EL

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., Sociedad Unipersonal:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., Sociedad Unipersonal (la sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 2022, 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 2022 la sociedad tiene reconocidos en el balance, como inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, activos inmobiliarios por un valor neto contable de 1.110 miles de euros, 68.268 miles de euros y 46.853 miles de euros, respectivamente. La estimación del valor recuperable de dichos activos requiere el ejercicio de juicio por parte de los administradores de la sociedad, tanto para el cálculo de los valores en uso de los inmuebles como para el cálculo de los valores razonables, a cuyos efectos se han utilizado tasaciones realizadas por expertos independientes mediante técnicas de valoración cuyo cálculo requiere igualmente de la aplicación de juicio. En consecuencia, la valoración de los activos inmobiliarios se ha considerado como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, el entendimiento del proceso seguido por la sociedad para el cálculo del valor recuperable de dichos activos; la evaluación de la metodología, datos e hipótesis utilizadas; la verificación de las tasaciones evaluando la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos; y la evaluación de si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 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.

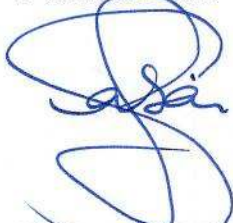
También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra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

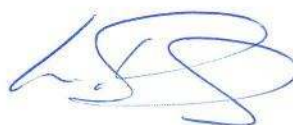
Nº de ROAC: 17688

Zaragoza, 24 de marzo de 2023

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

Nº de ROAC: S0184

Protocolo: A/9/2023



Fdo.: Lidia Sierra Rodríguez

Nº de ROAC: 18617



CGM AUDITORES, S. L.

2023 Núm. 08/23/00670

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



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

2023 Núm. 08/23/00433

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Ejercicio 2022

LAHOZ PENON,
RAQUEL
(AUTENTICACIÓN)
N)

Firmado digitalmente
por LAHOZ PENON,
RAQUEL
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2023.03.20
10:19:41 +01'00'

ÍNDICE

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	2
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	7
MEMORIA DEL EJERCICIO 2022	8
NOTA 1 Actividad de la empresa	8
NOTA 2 Bases de presentación de las Cuentas Anuales.....	10
NOTA 3 Aplicación de resultados	11
NOTA 4 Normas de registro y valoración	12
NOTA 5 Inmovilizado material.....	26
NOTA 6 Inversiones inmobiliarias	27
NOTA 7 Inmovilizado intangible	32
NOTA 8 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar	33
NOTA 9 Activos financieros	34
NOTA 10 Pasivos financieros.....	37
NOTA 11 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros ..	42
NOTA 12 Fondos propios.....	44
NOTA 13 Existencias	44
NOTA 14 Situación fiscal.....	48
NOTA 15 Ingresos y gastos	54
NOTA 16 Provisiones y contingencias	59
NOTA 17 Subvenciones, donaciones y legados	60
NOTA 18 Hechos posteriores al cierre	63
NOTA 19 Operaciones con partes vinculadas	63
NOTA 20 Otra información.....	66
NOTA 21 Información segmentada	67
NOTA 22 Información sobre medio ambiente	68
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	69
DILIGENCIA ÚNICA DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022	

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ACTIVO	Notas de la Memoria	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		86.595.938,63	65.570.301,32
Inmovilizado intangible	7	11.281,09	12.854,96
Patentes, licencias, marcas y similares		2.978,94	0,00
Aplicaciones informáticas		8.302,15	12.854,96
Inmovilizado material	5	1.216.459,63	1.260.758,30
Terrenos		536.142,18	547.177,97
Construcciones		574.060,39	601.281,41
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		106.257,06	112.298,92
Inversiones inmobiliarias	6	68.268.381,66	55.001.466,45
Terrenos		19.279.505,34	15.457.088,24
Construcciones		48.988.876,32	39.544.378,21
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9 y 19	4.629.509,91	4.284.968,15
Créditos a empresas		4.629.509,91	4.284.968,15
Inversiones financieras a largo plazo	9	108.402,42	91.055,69
Instrumentos de patrimonio		11.593,87	0,00
Otros activos financieros		96.808,55	91.055,69
Deudores comerciales no corrientes	9	0,00	213,10
Deudores no comerciales no corrientes	14 y 19	12.361.903,92	4.918.984,67
ACTIVO CORRIENTE		98.408.682,59	84.745.497,92
Existencias	13	46.858.418,80	55.924.446,73
Edificios adquiridos y existencias comerciales		251.939,52	859.590,62
Terrenos y solares		33.874.486,10	34.818.878,42
Otros aprovisionamientos		5.530,26	5.227,48
Obra en curso		1.358.812,26	1.809.141,76
Edificios construidos/Obra terminada		11.367.650,66	18.431.608,45
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		46.565.444,54	26.043.921,29
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	728.396,17	24.338,35
Clientes empresas del grupo y asociadas	9 y 19	2.755.730,23	10.842.667,70
Deudores varios	9	184.298,50	227.033,06
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	42.897.019,64	14.949.882,18
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		200,00	0,00
Otros activos financieros	9 y 19	200,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	9	561.466,40	642.570,71
Otros activos financieros		561.466,40	642.570,71
Periodificaciones a corto plazo		6.328,72	51.416,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	4.416.824,13	2.083.142,70
Tesorería		4.416.824,13	2.083.142,70
TOTAL ACTIVO		185.004.621,22	150.315.799,24

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2022	2021
PATRIMONIO NETO		107.688.823,16	103.206.484,80
Fondos propios	12	89.428.279,52	91.979.932,81
Capital		67.517.594,60	67.517.594,60
Capital escriturado		67.517.594,60	67.517.594,60
Reservas		102.315,98	102.315,98
Legal y estatutaria		102.315,98	102.315,98
Resultados de ejercicios anteriores		-10.235.972,78	-7.792.023,81
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-10.235.972,78	-7.792.023,81
Otras aportaciones de socios		34.595.995,01	34.595.995,01
Resultado del ejercicio	3	-2.551.653,29	-2.443.948,97
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	17	18.260.543,64	11.226.551,99
PASIVO NO CORRIENTE		39.721.737,26	26.499.428,00
Provisiones a largo plazo	16	150.661,12	0,00
Otras provisiones		150.661,12	0,00
Deudas a largo plazo	10	33.868.169,76	23.231.119,73
Deudas con entidades de crédito		10.190.321,65	11.394.262,72
Otros pasivos financieros	14	23.677.848,11	11.836.857,01
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10 y 19	220.496,34	221.063,96
Pasivos por impuesto diferido	14	5.482.410,04	3.047.244,31
PASIVO CORRIENTE		37.594.060,80	20.609.886,44
Provisiones a corto plazo	16	1.864.061,64	114.619,07
Deudas corrientes	10	26.514.571,85	12.201.438,54
Deudas con entidades de crédito a largo plazo		60.818,47	316.995,13
Deudas con entidades de crédito a corto plazo		1.051.216,91	1.155.438,30
Otros pasivos financieros	14	25.402.536,47	10.729.005,11
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.199.468,58	8.281.062,38
Proveedores	10	6.004.835,06	3.995.849,69
Proveedores empresas del grupo y asociadas	10 y 19	100.056,08	407.456,90
Acreedores varios	10	143.279,30	465.035,57
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	658.085,69	434.049,20
Anticipos de clientes a largo plazo	10	1.529.555,60	1.529.555,60
Anticipos de clientes a corto plazo	10	763.656,85	1.449.115,42
Periodificaciones a corto plazo		15.958,73	12.766,45
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		185.004.621,22	150.315.799,24

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Notas de la Memoria	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	21	12.519.945,22	24.143.640,07
Ventas		8.281.330,18	10.878.836,46
Ingresos por arrendamiento		1.126.428,62	1.081.351,66
Prestaciones de servicios		3.112.186,42	12.183.451,95
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos		-8.167.004,18	-10.399.711,67
Existencias incorporadas al inmovilizado	6 y 13	4.337.947,94	6.038.688,20
Aprovisionamientos		-8.220.790,43	-15.940.748,33
Consumo de edificios adquiridos y existencias comerciales		-1.356.802,13	0,00
Consumo de terrenos, solares y otros aprovisionamientos	15	1.344.540,05	-3.053.901,50
Obras y servicios realizados por terceros		-5.858.696,46	-13.680.872,27
Deterioro de edificios adquiridos, terrenos y solares y otros aprovisionamientos		-2.349.831,89	794.025,44
Otros ingresos de explotación		1.930.092,09	865.108,37
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		49.470,28	69.944,51
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	17	1.880.621,81	795.163,86
Gastos de personal	15	-1.529.833,65	-1.411.334,96
Sueldos, salarios y asimilados		-1.190.481,04	-1.095.524,80
Cargas sociales		-339.352,61	-315.810,16
Otros gastos de explotación		-2.977.801,27	-2.048.908,69
Servicios exteriores		-1.037.804,70	-1.130.162,90
Tributos		-563.726,64	-603.351,83
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-1.376.269,93	-315.393,96
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	-802.300,64	-816.769,89
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	17	1.802.130,02	145.278,42
Excesos de provisiones	16	25.485,72	12.767,92
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-2.621.984,90	-2.755.391,61
Deterioros y pérdidas		-1.225.322,83	-2.775.075,43
Resultados por enajenaciones y otras		-1.396.662,07	19.683,82
Otros resultados	15	935.431,13	184.510,36
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-2.768.682,95	-1.982.871,81
Ingresos financieros		2.447,85	3.204,08
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.447,85	3.204,08
De terceros		2.447,85	3.204,08
Gastos financieros		-142.121,44	-145.737,87
Por deudas con terceros		-142.121,44	-145.737,87
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		11.593,87	0,00
Deterioros y pérdidas		11.593,87	0,00
RESULTADO FINANCIERO		-128.079,72	-142.533,79
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-2.896.762,67	-2.125.405,60
Impuestos sobre beneficios	14	345.109,38	-318.543,37
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-2.551.653,29	-2.443.948,97
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO		-2.551.653,29	-2.443.948,97

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Notas de la Memoria	2022	2021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		-2.551.653,29	-2.443.948,97
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	17	11.468.120,09	7.633.921,28
Efecto impositivo		-2.867.030,01	-1.908.480,32
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		8.601.090,08	5.725.440,96
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	17	-1.998.962,71	-935.609,25
Efecto impositivo		431.864,28	219.031,37
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.567.098,43	-716.577,88
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		4.482.338,36	2.564.914,11

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Capital escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	65.043.675,32	105.217,38	-3.262.317,93	34.595.995,01	-4.529.705,88	6.217.688,91	98.170.552,81
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	65.043.675,32	105.217,38	-3.262.317,93	34.595.995,01	-4.529.705,88	6.217.688,91	98.170.552,81
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.443.948,97	5.008.863,08	2.564.914,11
II. Operaciones con socios o propietarios	2.473.919,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.473.919,28
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	-2.901,40	-4.529.705,88	0,00	4.529.705,88	0,00	-2.901,40
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	67.517.594,60	102.315,98	-7.792.023,81	34.595.995,01	-2.443.948,97	11.226.551,99	103.206.484,80
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	67.517.594,6	102.315,98	-7.792.023,81	34.595.995,01	-2.443.948,97	11.226.551,99	103.206.484,80
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.551.653,29	7.033.991,65	4.482.338,36
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-2.443.948,97	0,00	2.443.948,97	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	67.517.594,60	102.315,98	-10.235.972,78	34.595.995,01	-2.551.653,29	18.260.543,64	107.688.823,16

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Notas de la Memoria	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	14	-2.896.762,67	-2.125.405,60
Ajustes del resultado		1.478.576,81	1.126.207,54
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	802.300,64	816.769,89
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		922.588,65	1.089.655,12
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovis. (+/-)	13	2.349.831,89	-794.025,44
Deterioro de productos terminados y en curso (+/-)	13	-2.063.845,68	-1.209.938,83
Deterioro créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)	9	-577.126,52	318.543,96
Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)	5 y 6	1.225.322,83	2.775.075,43
Deterioro de instrumentos financieros (+/-)		-11.593,87	0,00
Variación de provisiones (+/-)	16	1.900.103,69	37.374,84
Imputación de subvenciones (-)	17	-3.682.751,83	-940.442,28
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		1.396.662,07	-19.683,82
Ingresos financieros (-)		-2.447,85	-3.204,08
Gastos financieros (+)		142.121,44	145.737,87
Cambios en el capital corriente		12.197.665,05	-2.458.186,56
Existencias (+/-)		3.282.337,78	-1.847.902,11
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-19.944.309,90	-11.516.779,45
Otros activos corrientes (+/-)		45.087,77	-33.314,12
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		918.406,20	-3.783.365,90
Otros pasivos corrientes		3.192,28	2.127,60
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		27.892.950,92	14.721.047,42
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-129.308,90	-135.226,58
Pagos de intereses (-)		-131.669,92	-136.112,41
Cobros de intereses (+)		2.361,02	885,83
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		10.650.170,29	-3.592.611,20
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-)		-7.712.839,93	-3.880.765,63
Inmovilizado intangible		-7.290,60	-628,55
Inmovilizado material		-12.258,45	-9.760,36
Inversiones inmobiliarias		-7.687.338,02	-3.870.376,72
Otros activos financieros		-5.952,86	0,00
Cobros por desinversiones (+)		713.523,34	906.774,76
Inversiones inmobiliarias		632.419,03	892.501,35
Otros activos financieros		81.104,31	14.273,41
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-6.999.316,59	-2.973.990,87
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	10.703.359,69
Emisión de instrumentos de patrimonio (-)		0,00	-2.901,40
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		0,00	10.706.261,09
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-1.317.172,27	-2.202.131,43
Emisión		365.657,25	33.312,97
Deudas con entidades de crédito (+)		27,26	0,00
Otras deudas (+)		365.629,99	33.312,97
Devolución y amortización de		-1.682.829,52	-2.235.444,40
Deudas con entidades de crédito (-)		-1.568.774,66	-2.076.706,05
Otras deudas (-)		-114.054,86	-158.738,35
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-1.317.172,27	8.501.228,26
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.333.681,43	1.934.626,19
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	2.083.142,70	148.516,51
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	4.416.824,13	2.083.142,70

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022

NOTA 1 Actividad de la empresa

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

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

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

I.- La adquisición y gestión de suelo y patrimonio inmobiliario para su venta o alquiler, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que previene el apartado c) de este artículo. Dicha actividad comprenderá:

a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto, la libre disponibilidad de las viviendas y equipamientos gestionados y promovidos por la sociedad.

c) Cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo del objeto social o que fuere necesaria; proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos, prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.

II.- Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc. y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.

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

IV.- La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

V.- Las acciones que tengan por objeto proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar cualesquiera infraestructuras y equipamientos públicos de competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar sobre dichas infraestructuras y equipamientos.

VI.- La adquisición y venta de suelo industrial, y la promoción y gestión de urbanizaciones en polígonos industriales, realizando obras de infraestructuras y dotación de servicios en los mismos.

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

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

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

1. Decreto 295/2001, de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, S. L.» y sus modificaciones posteriores, siendo la última de ellas aprobada mediante Decreto 114/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón.
2. Escritura de constitución de la Sociedad que contiene Estatutos Sociales de la misma.
3. Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 29 de junio, en su redacción vigente, en lo que resulte de aplicación.
4. Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón.
5. Ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial.
6. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
7. Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.
8. Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón.
9. Ley 9/2021, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2022.

La Sociedad es dependiente del grupo denominado Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón. La sociedad dominante directa, coincidente con la sociedad última del grupo, es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. cuya sede social se ubica en Avenida Ranillas, nº 3A, planta 3ª, oficina G, de Zaragoza.

Con fecha 31 de marzo de 2022 fueron formuladas las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 y posteriormente fueron aprobadas por el Socio Único y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza. Las Cuentas Anuales del Grupo del ejercicio 2022 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 2022 adjuntas han sido formuladas a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 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 y Real Decreto 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría.
- Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.
- En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad aplica, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias que se aprobó por Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994.

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por el Socio Único, el 31 de marzo de 2022.

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

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

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

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

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

Aunque estas estimaciones han sido realizadas por la dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo

con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

La Sociedad desarrolla inversiones importantes en actuaciones de ordenación territorial (Plataforma Agroalimentaria de Épila y Estación Internacional de Canfranc y su entorno), en proyectos de rehabilitación de patrimonio histórico y cultural y en promociones de viviendas destinadas al alquiler, cuya ejecución está prevista en varios ejercicios. Estas actuaciones están financiadas en una parte muy relevante a través de diferentes partidas presupuestarias del Gobierno de Aragón, cuyo importe global asciende a más de 59 millones de euros, por lo que la ejecución de dichas actuaciones está condicionada a la materialización de dichas partidas en los plazos previstos o a la obtención de financiación alternativa.

2.3. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Del mismo modo, en la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4. Agrupación de partidas

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

NOTA 3 Aplicación de resultados

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

Base de Reparto	2022	2021
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-2.551.653,29	-2.443.948,97
Total	-2.551.653,29	-2.443.948,97

Aplicación	2022	2021
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-2.551.653,29	-2.443.948,97
Total	-2.551.653,29	-2.443.948,97

NOTA 4 Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible (Ver Nota 7)

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

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

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

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

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

	Años de Vida Útil	Métodos de Amortización
Patentes, licencias, marcas y similares	10	Lineal
Aplicaciones informáticas	5	Lineal

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

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

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

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

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

a) Patentes, licencias, marcas y similares

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

b) Aplicaciones informáticas

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

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

4.2. Inmovilizado material (Ver Nota 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La reversión de las pérdidas por deterioro cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes.

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

a) Solares sin edificar

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

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

b) Construcciones

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

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

c) Instalaciones técnicas

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

4.3. Inversiones inmobiliarias (Ver nota 6)

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

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

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

	Años de Vida Útil	Métodos de Amortización
Construcciones	50	Lineal

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

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

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

Arrendamiento operativo

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

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

4.5. Permutas

Se entiende por permuta de activos la adquisición de activos materiales, intangibles o inversiones inmobiliarias a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio salvo cuando se dispone de evidencia más clara del valor del activo recibido y con el límite de este. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Cuando una permuta no tenga carácter comercial o no se pueda determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si este fuera menor, y siempre que se encuentre disponible.

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

4.6. Instrumentos financieros

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

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

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.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a la naturaleza del instrumento, a las características de los flujos de efectivo contractuales y al modelo de negocio bajo el que la Sociedad gestiona el activo.

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 (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables. Se clasifican en:

a1) Activos financieros a coste amortizado:

La empresa mantiene la inversión en este tipo de activos financieros con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobro de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Corresponden principalmente a créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedido por la Sociedad.

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 explícito, se valoran, tanto en el momento del reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que estima que se van a generar, descontados al tipo de Interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo 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) Activos financieros a coste:

En esta categoría se incluyen las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

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

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

En particular, los saldos y transacciones se reflejarán en cuentas con la denominación de “grupo o asociadas” en función de la clasificación que cada una de ellas tiene en el grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón (ver Nota 19).

Posteriormente, los activos incluidos en esta categoría se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor.

No obstante, en el caso concreto de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo multigrupo y asociadas, cuando existe una inversión anterior a su calificación como tal, se considera como coste de la inversión

su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en este hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración y por las subvenciones brutas recibidas para la adquisición de dichos instrumentos de patrimonio, pendientes de imputar a ingreso en la fecha de la valoración.

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

a3) Intereses y dividendos recibidos de activos financieros:

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

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

a4) Baja de activos financieros:

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

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

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

b) Pasivos financieros (Ver Nota 10)

Se registra un pasivo financiero cuando supone para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables. Se clasifican en:

b1) Pasivos financieros a coste amortizado o coste:

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; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. 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, , entre otros casos, es decir, si el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato 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 coste de cualquier transacción o comisión incurrida como un ajuste de su valor contable.

Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la reexpresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

c) Fianzas entregadas y recibidas

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

4.7. Existencias (Ver Nota 13)

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

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

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

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

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

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

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

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

El valor neto realizable, es el importe que la empresa espera obtener por su enajenación en el mercado, en el curso normal del negocio, deduciendo los costes estimados necesarios para llevarla a cabo, así como, en el caso de las materias primas y de los productos en curso, los costes estimados necesarios para terminar su producción, construcción o fabricación. En términos generales, el valor neto realizable de las existencias no difiere de su valor razonable y está respaldado por tasaciones vigentes emitidas por expertos independientes. A estos efectos, se tienen en cuenta igualmente las expectativas de variaciones de dicho valor, sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Transacciones en moneda extranjera

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

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

4.9. Impuesto sobre beneficios (Ver Nota 14)

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

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

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

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

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

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

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

La sociedad tributa en Régimen de Declaración Consolidada del Impuesto sobre Sociedades con la sociedad dominante Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. y con otras sociedades filiales, por lo que los activos por bases imponibles y/u otros derechos y obligaciones con la Hacienda Pública por la liquidación del Impuesto sobre beneficios se contabilizarán siguiendo los criterios del artículo 11 de la Resolución del ICAC de 9 de febrero de 2016 (Ver Nota 14).

4.10. Ingresos y gastos (Ver Nota 15)

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, 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, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. Los impuestos que gravan las operaciones de entrega 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 y prestaciones de servicios

La empresa reconoce los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios cuando se ha producido la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

La empresa valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios, a partir de un proceso secuencial de cinco etapas:

- Identificación de la existencia del contrato o contratos.
- Identificación de las obligaciones comprometidas con el cliente.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción a las obligaciones comprometidas.
- Reconocimiento del ingreso cuando o a medida que se produce la transferencia de las obligaciones comprometidas.

Para cada obligación a cumplir en la entrega de bienes o prestación de servicio, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

Se entiende que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La empresa elabora un activo específico para el cliente sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

En concreto, en relación con las obligaciones que se cumplen a lo largo del tiempo, el método empleado para determinar el grado de avance o progreso ha sido el de recursos, que supone reconocer los ingresos sobre la base del coste de los factores de producción empleados por la entidad.

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la empresa reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

Cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la empresa considera, entre otros, los siguientes indicadores:

a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.

b) La empresa ha transferido la posesión física del activo.

c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.

Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

e) El cliente tiene la propiedad del activo.

En el caso de activos inmobiliarios, la transferencia del control de los bienes 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 intereses y dividendos

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

c) Gastos de personal y compromisos por pensiones

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

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

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

4.11. Provisiones y contingencias (Ver Nota 16)

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir su obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

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

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

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

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

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

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

4.12. Subvenciones, donaciones y legados (Ver Nota 17)

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

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

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

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

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

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

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

4.13. Transacciones entre partes vinculadas (Ver Nota 19)

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

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

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

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

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

NOTA 5 Inmovilizado material

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

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones a. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amt, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Material	1.260.758,30	-44.298,67	0,00	1.216.459,63
1. Inmovilizado Material Bruto	3.014.301,43	12.258,45	-16.266,95	3.010.292,93
Terrenos y bienes naturales	1.102.063,79	0,00	0,00	1.102.063,79
Construcciones	1.552.927,41	0,00	0,00	1.552.927,41
Instalaciones técnicas	6.528,19	0,00	0,00	6.528,19
Otras instalaciones	146.199,40	4.418,45	0,00	150.617,85
Mobiliario	116.649,66	0,00	0,00	116.649,66
Equipos para proceso de información	84.732,77	7.840,00	-16.241,00	76.331,77
Otro inmovilizado material	5.200,21	0,00	-25,95	5.174,26
2. Amortización I. Material	-450.443,22	-33.653,13	16.266,95	-467.829,40
Amort. acumulada de construcciones	-203.431,91	-15.352,82	0,00	-218.784,73
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	-3.980,44	-362,40	0,00	-4.342,84
Amort. acumulada de otras instalaciones	-78.940,77	-7.485,56	0,00	-86.426,33
Amort. acumulada de mobiliario	-103.260,29	-3.620,17	0,00	-106.880,46
Amort. acumulada de equipos proceso información	-56.564,98	-6.747,67	16.241,00	-47.071,65
Amort. acumulada de otro inmovilizado material	-4.264,83	-84,51	25,95	-4.323,39
3. Deterioro I. Material	-1.303.099,91	-22.903,99	0,00	-1.326.003,90
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	-554.885,82	-11.035,79	0,00	-565.921,61
Deterioro valor de construcciones	-748.214,09	-11.868,20	0,00	-760.082,29
Ejercicio 2021	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones a. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amt, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Material	1.313.567,21	-52.737,35	-71,56	1.260.758,30
1. Inmovilizado Material Bruto	3.008.148,91	9.760,36	-3.607,84	3.014.301,43
Terrenos y bienes naturales	1.102.063,79	0,00	0,00	1.102.063,79
Construcciones	1.552.927,41	0,00	0,00	1.552.927,41
Instalaciones técnicas	6.528,19	0,00	0,00	6.528,19
Otras instalaciones	146.199,40	0,00	0,00	146.199,40
Mobiliario	116.065,13	584,53	0,00	116.649,66
Equipos para proceso de información	79.164,78	9.175,83	-3.607,84	84.732,77
Otro inmovilizado material	5.200,21	0,00	0,00	5.200,21
2. Amortización I. Material	-418.806,69	-35.172,81	3.536,28	-450.443,22
Amort. acumulada de construcciones	-187.722,73	-15.709,18	0,00	-203.431,91
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	-3.618,06	-362,38	0,00	-3.980,44
Amort. acumulada de otras instalaciones	-71.592,18	-7.348,59	0,00	-78.940,77
Amort. acumulada de mobiliario	-97.458,05	-5.802,24	0,00	-103.260,29
Amort. acumulada de equipos proceso información	-54.245,19	-5.856,07	3.536,28	-56.564,98
Amort. acumulada de otro inmovilizado material	-4.170,48	-94,35	0,00	-4.264,83
3. Deterioro I. Material	-1.275.775,01	-27.324,90	0,00	-1.303.099,91
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	-541.896,11	-12.989,71	0,00	-554.885,82
Deterioro valor de construcciones	-733.878,90	-14.335,19	0,00	-748.214,09

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2022 se ha reconocido una dotación del deterioro de Terrenos y bienes naturales y del deterioro de Construcciones por importe de 22.903,99 euros (2021: 27.324,90 euros). Dicho importe corresponde al edificio PC22 de la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza, que dispone de dos plantas, en una de ellas está ubicada la sede de la Sociedad, mientras que la otra planta, destinada al arrendamiento, está clasificada en inversiones inmobiliarias. El deterioro se ha calculado como diferencia entre el valor neto contable y su valor recuperable. Dicho valor recuperable está basado en un informe independiente calculado por una sociedad tasadora donde se estima una proyección de rentas en supuesto de arrendamiento durante la vida útil del inmueble, de forma que las rentas netas esperadas del alquiler se basan en comparables válidos de mercado.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 existen elementos de inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso con el siguiente coste original:

	2022	2021
Equipos para proceso de información	23.326,48	34.215,88
Mobiliario	58.617,67	0,00
Otro inmovilizado material	4.003,21	4.029,16
Total inmovilizado material	85.947,36	38.245,04

c) Elementos de inmovilizado material afectos a garantías

El mencionado edificio PC22, cuyo valor neto contable a cierre del ejercicio 2022 asciende a 1.110.202,57 euros (2021: 1.148.459,38 euros), se encuentra gravado en garantía de devolución de dos préstamos hipotecarios (Nota 10). La parte dispuesta de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.466.859,15 euros (2021: 1.944.684,32 euros).

d) Compromisos firmes de compra

Al cierre del ejercicio 2022 y del ejercicio 2021 la Sociedad no tiene compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

e) Seguros

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

NOTA 6 Inversiones inmobiliarias

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

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

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amortizaciones y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amor, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Inversiones Inmobiliarias	41.858.017,37	-681.836,13	-624.360,43	2.928.005,51	43.479.826,32
1. Inversiones Inmobiliarias brutas	70.064.352,95	0,00	-832.513,41	4.337.947,94	73.569.787,48
Terrenos y bienes naturales	19.654.222,68	0,00	-131.276,48	2.674.740,37	22.197.686,57
Construcciones	50.410.130,27	0,00	-701.236,93	1.663.207,57	51.372.100,91
2. Amortización	-7.154.665,72	-762.079,00	108.270,31	0,00	-7.808.474,41
Amort. acumulada de inversiones	-7.154.665,72	-762.079,00	108.270,31	0,00	-7.808.474,41
3. Deterioros	-21.051.669,86	80.242,87	99.882,67	-1.409.942,43	-22.281.486,75
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales	-6.993.375,02	49.754,85	0,00	-443.819,56	-7.387.439,73
Deterioro valor de construcciones	-14.058.294,84	30.488,02	99.882,67	-966.122,87	-14.894.047,02
Inversiones Inmobiliarias en curso	13.143.449,08	11.278.585,57	366.520,69	0,00	24.788.555,34
4. Inversiones en curso	25.434.163,11	12.927.767,97	0,00	0,00	38.361.931,08
Terrenos y bienes naturales en curso	6.678.243,25	1.306.497,23	0,00	0,00	7.984.740,48
Construcciones en curso	18.755.919,86	11.621.270,74	0,00	0,00	30.377.190,60
5. Deterioros Inversiones inmob. en curso	-12.290.714,03	-1.649.182,40	366.520,69	0,00	-13.573.375,74
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales en curso	-3.882.002,67	0,00	366.520,69	0,00	-3.515.481,98
Deterioro valor de construcciones en curso	-8.408.711,36	-1.649.182,40	0,00	0,00	-10.057.893,76

Ejercicio 2021	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amortizaciones y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amor, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Inversiones Inmobiliarias	43.439.927,90	-1.170.510,60	-872.745,97	461.346,04	41.858.017,37
1. Inversiones Inmobiliarias brutas	70.637.134,66	0,00	-1.115.136,93	542.355,22	70.064.352,95
Terrenos y bienes naturales	20.013.939,57	0,00	-316.837,10	-42.879,79	19.654.222,68
Construcciones	50.623.195,09	0,00	-798.299,83	585.235,01	50.410.130,27
2. Amortización	-6.507.418,29	-775.315,45	128.068,02	0,00	-7.154.665,72
Amort. acumulada de inversiones	-6.507.418,29	-775.315,45	128.068,02	0,00	-7.154.665,72
3. Deterioros	-20.689.788,47	-395.195,15	114.322,94	-81.009,18	-21.051.669,86
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales	-7.262.099,76	64.436,41	0,00	204.288,33	-6.993.375,02
Deterioro valor de construcciones	-13.427.688,71	-459.631,56	114.322,94	-285.297,51	-14.058.294,84
Inversiones Inmobiliarias en curso	6.200.379,54	2.879.438,54	0,00	4.063.631,00	13.143.449,08
4. Inversiones en curso	15.073.734,91	5.231.993,92	0,00	5.128.434,28	25.434.163,11
Terrenos y bienes naturales en curso	475.289,14	1.204.392,83	0,00	4.998.561,28	6.678.243,25
Construcciones en curso	14.598.445,77	4.027.601,09	0,00	129.873,00	18.755.919,86
5. Deterioros Inversiones inmob. en curso	-8.873.355,37	-2.352.555,38	0,00	-1.064.803,28	-12.290.714,03
Deterioro valor de los terrenos y bienes naturales en curso	-280.532,48	-2.563.632,10	0,00	-1.037.838,09	-3.882.002,67
Deterioro valor de construcciones en curso	-8.592.822,89	211.076,72	0,00	-26.965,19	-8.408.711,36

El importe neto de los traspasos de los ejercicios 2022 y 2021 proceden de existencias (Nota 13) por aquellos activos inmobiliarios que durante el ejercicio se han destinado al arrendamiento. El traspaso de inversiones inmobiliarias en curso del ejercicio 2021 correspondía en su totalidad al traspaso del coste registrado en existencias y al deterioro correspondiente a la inversión en los suelos del antiguo Cuartel de La Merced, dentro del casco histórico de Huesca, para el desarrollo de viviendas para alquiler.

Las altas de inversiones inmobiliarias en curso corresponden a las inversiones realizadas para la rehabilitación para su uso hotelero a través del arrendamiento de la Estación Internacional de Canfranc, a las inversiones ejecutadas para el mencionado desarrollo de viviendas destinadas al alquiler en Huesca, a los trabajos de rehabilitación de la Estación de ferrocarril de Caminreal (Teruel) y al anticipo registrado consecuencia de la permuta de una parcela a cambio de la entrega de viviendas constuidas posteriormente sobre la misma. Para ello el Gobierno de Aragón ha previsto en sus presupuestos el dotar de fondos necesarios a la Sociedad para llevar a cabo la ejecución de dichas actuaciones. Las correcciones valorativas por deterioro se han realizado en función del valor recuperable, que en este caso es su valor en uso estimado.

a) Detalle de inmuebles para alquilar

La totalidad de los inmuebles de que dispone la Sociedad para su alquiler se encuentran en la Comunidad Autónoma de Aragón. Concretamente, a cierre del ejercicio 2022 se dispone, en edificios de viviendas, de 227 viviendas, 309 garajes y 223 trasteros para alquilar, de los cuales están pendientes de alquilar a dicha fecha 10 viviendas, 25 garajes y 10 trasteros. La Sociedad dispone de edificios no residenciales para su arrendamiento (edificios de oficinas y locales) con un total de 18.535,70 m², estando a cierre del ejercicio 15.939,54 m² pendientes de alquiler. Igualmente, se dispone de naves industriales y parcelas para arrendamiento con un total de 1.181.127,85 m², estando todos ellos alquilados.

Tal y como se ha mencionado con anterioridad la Sociedad ha registrado como inversiones inmobiliarias en curso la inversión realizada hasta la fecha en la Estación Internacional de Canfranc, la cual se trata de un edificio no residencial que se destinará al arrendamiento una vez se finalice su rehabilitación e igualmente la inversión realizada hasta la fecha en la Estación de ferrocarril de Caminreal, la cual también se trata de un edificio no residencial que se destinará al arrendamiento una vez finalice su rehabilitación; y la inversión realizada en la actuación del solar del Cuartel de la Merced (Huesca), la cual se destinará a viviendas en régimen de alquiler.

A cierre del ejercicio 2021 se disponía, en edificios de viviendas, de 230 viviendas, 309 garajes y 226 trasteros para alquilar, de los cuales estaban pendientes de alquilar a dicha fecha 27 viviendas, 41 garajes y 27 trasteros. La Sociedad disponía de edificios no residenciales para su arrendamiento (edificios de oficinas y locales) con un total de 24.449,70 m², estando a cierre del ejercicio 2021 15.939,54 m² pendientes de alquiler. Igualmente, se disponía de naves industriales y parcelas para arrendamiento con un total de 1.145.063,70 m², estando todos ellos alquilados.

b) Ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias

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

	2022	2021
Ingresos por arrendamientos	1.126.428,62	1.081.351,66
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-1.050.047,31	-1.015.016,54
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-335.657,14	-329.337,37

c) Pérdidas por deterioro

En relación con el reconocimiento y reversión de correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias en la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 se suministra la siguiente información:

En el ejercicio 2022 se ha registrado un gasto neto de dotaciones y reversiones del deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.202.418,84 euros, mientras que en el ejercicio 2021 se registraron dotaciones netas por importe de 2.747.750,53 euros, que figuran en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2022 las principales clases de activos afectadas por la dotación o reversión neta de deterioro de inversiones inmobiliarias han sido la actuación de la inversión inmobiliaria en curso de la Estación Internacional de Canfanc por importe de 1.721.981,17 euros de dotación neta (2021: 85.679,05 de dotación neta), los edificios de oficinas y naves industriales destinados al arrendamiento por importe de 272.542,49 euros de dotación neta (2021: 471.903,19 euros de dotación neta de deterioro), la actuación realizada en el solar de Cuartel de la Merced (Huesca) por importe de 439.319,46 euros de reversión neta (2021: 2.266.876,33 euros de dotación neta) y los inmuebles destinados al arrendamiento con opción de compra, fundamentalmente viviendas con sus anejos vinculados, por importe de 352.785,36 euros de reversión neta (2021: 76.708,04 euros de reversión neta).

En el ejercicio 2022 los principales sucesos y circunstancias que han llevado a la dotación neta de deterioro están relacionados, fundamentalmente, con factores propios de evolución de mercado, cuyo efecto se ha reflejado en las tasaciones realizadas por expertos independientes y concretamente en el caso de la actuación de la inversión inmobiliaria en curso de la Estación Internacional de Canfanc con la estimación de su valor en uso como un activo destinado al arrendamiento. Adicionalmente, en el ejercicio 2022 la Sociedad ha ajustado el deterioro de las viviendas con anejos vinculados a los precios de tarifa establecidos en el plan comercial de 2022, que tiene por objeto incentivar la venta de las mismas.

Inversiones inmobiliarias no afectas a la explotación

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 existen inversiones inmobiliarias que no se encuentran afectas a la explotación, concretamente un local, trastero y garajes cedidos en usufructo en la localidad de Teruel. Con fecha 21 de noviembre de 2007 se constituyó un derecho de usufructo sobre estos inmuebles a favor de la Asociación de Padres de Hijos Disminuidos Psíquicos "Ángel Custodio" de Teruel por lo que fueron traspasados de existencias a inversiones inmobiliarias. La información relativa a estos inmuebles es la siguiente:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro acumulado	Neto
31/12/2022	397.830,60	-104.062,85	-67.977,02	225.790,73
31/12/2021	397.830,60	-97.182,69	-74.857,18	225.790,73

d) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 no existen inversiones inmobiliarias que estén totalmente amortizadas.

e) Resultado de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2022 la venta de inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias ha supuesto un beneficio neto de 8.058,60 euros. (2021: beneficio neto de 19.755,38 euros). Adicionalmente, en el ejercicio 2022 se ha registrado en el epígrafe de deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias una pérdida por importe de 1.402.424,71 euros por el ajuste de valoración del anticipo recibido por la permuta de un solar en Huesca por viviendas destinadas al alquiler.

f) Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Tal y como se ha indicado en la Nota 5, la Sociedad tiene clasificada como inversiones inmobiliarias la parte del denominado edificio PC22 de la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza que se encuentra destinada al arrendamiento, cuyo valor neto contable a cierre del ejercicio 2022 asciende a 2.393.858,11 euros (2021: 2.476.348,83 euros). Dicho edificio se encuentra gravado en garantía de devolución de dos préstamos hipotecarios (Nota 10). La parte dispuesta de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.466.859,15 euros (2021: 1.944.684,32 euros).

La Sociedad dispone a su vez de viviendas con sus correspondientes anejos sitas en diversas localidades, con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2022 de 16.349.253,67 euros (16.800.869,02 euros a 31 de diciembre de 2021) que se encuentran gravadas por hipotecas al promotor concedidas a la Sociedad para la financiación de las mismas, la parte dispuesta de estas hipotecas a 31 de diciembre de 2022 asciende a 9.828.829,90 euros (10.918.573,69 euros a 31 de diciembre de 2021).

g) Bienes bajo arrendamientos operativos

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

h) Subvenciones recibidas

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias subvencionadas en balance a 31 de diciembre de 2022 y la correspondiente subvención pendiente de imputar ascienden respectivamente a 35.372.344,04 euros y 27.281.718,26 euros (2021: 26.068.582,78 euros y 28.789.209,37 euros). La información relativa a las subvenciones se detalla en la Nota 17.

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

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene contratos relativos a la ejecución de obras de inversiones inmobiliarias por importe de 20.950.569,13 euros (2021: 16.997.894,58 euros) relacionados con la redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc, de los cuales a cierre del ejercicio 2022 se ha activado un importe de 19.940.036,72 euros (2021: 9.024.219,64 euros), contratos para la ejecución de obras de inversiones inmobiliarias por importe de 1.208.779,92 euros (2021: 922.598,67 euros) relacionados con la rehabilitación de la Estación de Ferrocarril de Caminreal (Teruel), de los cuales al cierre del ejercicio 2022 no se ha activado ningún importe, contratos por importe de 6.300.416,73 euros (2021: 0 euros) relacionados con la obra de la Fase I de un edificio de viviendas en Huesca, de los cuales al cierre del ejercicio 2022 se ha activado un importe de 379.141,79 euros (2021: 0 euros) y una escritura de enajenación de suelo mediante permuta de 15 viviendas en la localidad de Huesca, por importe de 1.424.243,54 euros (2021: 0 euros), habiéndose registrado dicho importe en el activo del balance como anticipo de inversiones inmobiliarias.

j) Seguros

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

NOTA 7 Inmovilizado intangible

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

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amort. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas amor, Ventas activos y reversiones) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Intangible	12.854,96	722,09	-2.295,96	11.281,09
1. Intangible Bruto	164.931,34	7.290,60	-5.975,00	166.246,94
Propiedad industrial	7.639,32	3.220,60	0,00	10.859,92
Aplicaciones informáticas	157.292,02	4.070,00	-5.975,00	155.387,02
2. Amortización Inmov. Intangible	-152.076,38	-6.568,51	3.679,04	-154.965,85
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	-7.639,32	-241,66	0,00	-7.880,98
Amortiz. Acum. de aplic. informáticas	-144.437,06	-6.326,85	3.679,04	-147.084,87

Ejercicio 2021	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones, dotaciones amort. y deterioros) (+/-)	Saldo Final
Inmovilizado Intangible	18.508,04	-5.653,08	12.854,96
1. Intangible Bruto	164.302,79	628,55	164.931,34
Propiedad industrial	7.639,32	0,00	7.639,32
Aplicaciones informáticas	156.663,47	628,55	157.292,02
2. Amortización Inmov. Intangible	-145.794,75	-6.281,63	-152.076,38
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	-7.639,32	0,00	-7.639,32
Amortiz. Acum. de aplic. informáticas	-138.155,43	-6.281,63	-144.437,06

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han reconocido correcciones valorativas por deterioro de elementos de inmovilizado intangible.

b) Concesiones, patentes, licencias y marcas

En este epígrafe se recoge el coste incurrido en el diseño y registro de la marca de la Sociedad en el ejercicio 2022 y cuyo coste ha ascendido a 3.220,60 euros.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 existen elementos de inmovilizado intangible que están totalmente amortizados y que todavía están en uso con el siguiente coste original:

	2022	2021
Patentes, licencias, marcas y similares	7.639,32	7.639,32
Aplicaciones informáticas	126.568,76	126.568,76
Total inmovilizado intangible	134.208,08	134.208,08

d) Compromisos firmes de compra

Al cierre del ejercicio 2022 y del ejercicio 2021 la Sociedad no tiene compromisos firmes de compra de inmovilizado intangible.

NOTA 8 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**Arrendamientos operativos****a) Información del arrendador**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad actúa como arrendador en diversos contratos de arrendamiento operativo, cuyas características son las que se indican en el siguiente cuadro:

Arrendamientos operativos: información del arrendador	2022	2021
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos:		
Hasta un año	905.992,71	774.662,40
Entre uno y cinco años	1.359.165,03	1.002.591,03
Más de cinco años	740.548,36	867.799,10

Estos importes se han calculado de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusiones de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de renta pactadas contractualmente.

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

La Sociedad también cede en alquiler locales y parcelas de uso comercial, industrial y rústico. El contrato más significativo que tiene la Sociedad es la cesión de un derecho de superficie hasta diciembre de 2033 sobre una parcela de su propiedad, que supondrá unas cuotas de arrendamiento, de acuerdo con lo estipulado en el contrato, de 1.330.813,37 euros durante el periodo que resta de contrato (2021: 1.369.450,44 euros).

b) Información del arrendatario

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad actúa como arrendataria en diversos contratos de arrendamiento operativo, cuyas características son las que se indican en los siguientes cuadros:

Arrendamientos operativos: información del arrendatario	2022	2021
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos:		
Hasta un año	15.298,68	15.298,68
Entre uno y cinco años	30.515,12	45.813,80

A continuación se detalla otra información:

Otra información del arrendatario	2022	2021
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	18.856,90	12.076,31

La Sociedad tiene arrendados 3 vehículos bajo contratos de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen una duración de 4 años. Igualmente la Sociedad tenía arrendado el terreno y edificio de viajeros de la Estación de Ferrocarril de Caminreal (Teruel) hasta el momento en que adquirió la propiedad de dicho inmueble en el ejercicio 2021.

NOTA 9 Activos financieros

a) Categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022 Clases \ Categorías	Activos financieros a coste	Activos financieros a coste amortizado	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Instrumentos de patrimonio largo plazo	11.593,87	0,00	0,00	11.593,87
Créditos, derivados y otros largo plazo	0,00	4.726.318,46	0,00	4.726.318,46
Activos financieros no corrientes	11.593,87	4.726.318,46	0,00	4.737.912,33
Créditos, derivados, efectivo y otros corto plazo	0,00	4.230.091,30	4.416.824,13	8.646.915,43
Activos financieros corrientes	0,00	4.230.091,30	4.416.824,13	8.646.915,43

Ejercicio 2021 Clases \ Categorías	Activos financieros a coste amortizado	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Créditos, derivados y otros largo plazo	4.376.236,94	0,00	4.376.236,94
Activos financieros no corrientes	4.376.236,94	0,00	4.376.236,94
Créditos, derivados, efectivo y otros corto plazo	11.736.609,82	2.083.142,70	13.819.752,52
Activos financieros corrientes	11.736.609,82	2.083.142,70	13.819.752,52

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

b) Vencimientos

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

Ejercicio 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	561.466,40	76.593,41	10.000,00	0,00	0,00	21.809,01	669.868,82
Instrumentos de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.593,87	11.593,87
Otros activos financieros	561.466,40	76.593,41	10.000,00	0,00	0,00	10.215,14	658.274,95
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.629.509,91	4.629.709,91
Créditos a empresas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.629.509,91	4.629.509,91
Otros activos financieros	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.668.424,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.668.424,90
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	728.396,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	728.396,17
Clientes empresas del grupo y asociadas	2.755.730,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.755.730,23
Deudores Comerciales	184.298,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184.298,50
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.416.824,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.416.824,13
Total	8.646.915,43	76.593,41	10.000,00	0,00	0,00	4.651.318,92	13.384.827,76

Ejercicio 2021	2022	2023	2024	2025	2026	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	642.570,71	69.240,55	0,00	10.000,00	0,00	11.815,14	733.626,40
Otros activos financieros	642.570,71	69.240,55	0,00	10.000,00	0,00	11.815,14	733.626,40
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284.968,15	4.284.968,15
Créditos a empresas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.284.968,15	4.284.968,15
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.094.039,11	213,10	0,00	0,00	0,00	0,00	11.094.252,21
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	24.338,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.338,35
Clientes empresas del grupo y asociadas	10.842.667,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.842.667,70
Deudores Comerciales	227.033,06	213,10	0,00	0,00	0,00	0,00	227.246,16
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.083.142,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.083.142,70
Total	13.819.752,52	69.453,65	0,00	10.000,00	0,00	4.296.783,29	18.195.989,46

c) Créditos a coste y a coste amortizado

El importe en balance de los créditos comerciales y no comerciales (a coste amortizado) a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas grupo y asociadas (+)	4.629.509,91	0,00	4.629.509,91
- Crédito fiscal empresas del grupo	4.629.509,91	0,00	4.629.509,91
Otros activos financieros, otras empresas (+)	96.808,55	0,00	96.808,55
Total Créditos comerciales y no comerciales no corrientes	4.726.318,46	0,00	4.726.318,46

Ejercicio 2021	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas grupo y asociadas (+)	4.284.968,15	0,00	4.284.968,15
- Crédito fiscal empresas del grupo	4.284.968,15	0,00	4.284.968,15
Deudores comerciales no corrientes, otras empresas (+)	213,10	0,00	213,10
Otros activos financieros, otras empresas (+)	91.055,69	0,00	91.055,69
Total Préstamos y partidas a cobrar no corrientes	4.376.236,94	0,00	4.376.236,94

Ejercicio 2022	Coste	Prov. Deterioro (-)	Saldo
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	1.374.944,50	-646.548,33	728.396,17
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	1.374.944,50	-646.548,33	728.396,17
Cientes empresas del grupo y asociadas (+)	3.064.976,07	-309.245,84	2.755.730,23
Deudores por operaciones no comerciales (+)	184.298,50	0,00	184.298,50
Otros activos financieros, otras empresas (+)	561.466,40	0,00	561.466,40
Otros activos financieros, empresas del grupo (+)	200,00	0,00	200,00
Total Créditos comerciales y no comerciales corrientes	5.185.885,47	-955.794,17	4.230.091,30

Ejercicio 2021	Coste	Prov. Deterioro (-)	Saldo
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	1.248.013,20	-1.223.674,85	24.338,35
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	1.248.013,20	-1.223.674,85	24.338,35
Cientes empresas del grupo y asociadas (+)	11.151.913,54	-309.245,84	10.842.667,70
Deudores por operaciones no comerciales (+)	227.033,06	0,00	227.033,06
Otros activos financieros, otras empresas (+)	642.570,71	0,00	642.570,71
Total Préstamos y partidas a cobrar corrientes	13.269.530,51	-1.532.920,69	11.736.609,82

El movimiento de dichos activos financieros clasificados como no corrientes, durante el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022	No corrientes
	Créditos
Saldo inicial (+)	4.376.236,94
Altas del ejercicio (+)	361.859,42
Bajas del ejercicio (-)	-11.678,90
Traspasos (+/-)	-99,00
Saldo final (+)	4.726.318,46

Ejercicio 2021	No corrientes
	Créditos
Saldo inicial (+)	4.479.870,87
Altas del ejercicio (+)	14.322,02
Bajas del ejercicio (-)	-117.843,01
Traspasos (+/-)	-112,94
Saldo final (+)	4.376.236,94

El movimiento de las correcciones por deterioro durante el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022	No corriente	Corriente
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros
Saldo inicial (-)	-12.000,00	-1.532.920,69
Corrección valorativa por deterioro de cuentas a cobrar (-)	0,00	-167.670,75
Reversión de importes no utilizados (+)	11.593,87	744.797,27
Saldo final (-)	-406,13	-955.794,17

Ejercicio 2021	No corriente	Corriente
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros
Saldo inicial (-)	-12.000,00	-1.214.376,73
Corrección valorativa por deterioro de cuentas a cobrar (-)	0,00	-354.453,68
Reversión de importes no utilizados (+)	0,00	35.909,72
Saldo final (-)	-12.000,00	-1.532.920,69

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

NOTA 10 Pasivos financieros

a) Categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022 Clases/Categorías	Pasivos financieros a coste amortizado o coste
Deudas con entidades de crédito largo plazo	10.190.321,65
Derivados y otros largo plazo	447.889,86
Pasivos financieros no corrientes	10.638.211,51
Deudas con entidades de crédito corrientes	1.112.035,38
Derivados y otros corto plazo	12.455.979,25
Pasivos financieros corrientes	13.568.014,63

Ejercicio 2021 Clases/Categorías	Pasivos financieros a coste amortizado o coste
Deudas con entidades de crédito largo plazo	11.394.262,72
Derivados y otros largo plazo	1.142.177,34
Pasivos financieros no corrientes	12.536.440,06
Deudas con entidades de crédito corrientes	1.472.433,43
Derivados y otros corto plazo	6.051.656,51
Pasivos financieros corrientes	7.524.089,94

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 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Otros	Total No corriente y corriente
Deudas	7.259.025,72	1.250.608,12	1.118.243,54	618.190,25	618.797,73	6.872.694,00	17.737.559,36
Deudas con entidades de crédito (Incluidas grupo y asociadas)	1.051.216,91	1.077.515,36	1.112.953,54	618.190,25	618.797,73	6.823.683,24	11.302.357,03
Otros pasivos financieros	6.207.808,81	173.092,76	5.290,00	0,00	0,00	49.010,76	6.435.202,33
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	220.496,34	220.496,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.248.170,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.248.170,44
Proveedores empresas del grupo y asociadas	100.056,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.056,08
Otros Proveedores	6.004.835,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.004.835,06
Otros acreedores	143.279,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.279,30
Total	13.507.196,16	1.250.608,12	1.118.243,54	618.190,25	618.797,73	7.093.190,34	24.206.226,14

Ejercicio 2021	2022	2023	2024	2025	2026	Otros	Total No corriente y corriente
Deudas	2.240.157,44	2.127.092,93	1.171.285,66	1.186.272,93	693.814,48	7.552.500,44	14.971.123,88
Deudas con entidades de crédito (Incluidas grupo y asociadas)	1.155.438,30	1.161.595,10	1.171.285,66	1.181.072,93	693.814,48	7.503.489,68	12.866.696,15
Otros pasivos financieros	1.084.719,14	965.497,83	0,00	5.200,00	0,00	49.010,76	2.104.427,73
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	221.063,96	221.063,96
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.868.342,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.868.342,16
Proveedores empresas del grupo y asociadas	407.456,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	407.456,90
Otros Proveedores	3.995.849,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.995.849,69
Acreedores empresas del grupo y asociadas	301.074,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	301.074,88
Otros acreedores	163.960,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	163.960,69
Total	7.108.499,60	2.127.092,93	1.171.285,66	1.186.272,93	693.814,48	7.773.564,40	20.060.530,00

La Sociedad clasifica sus pasivos financieros en el pasivo no corriente y corriente del balance en función de su vinculación con el ciclo productivo, independientemente de que su vencimiento se produzca en el corto o largo plazo. Esto ha supuesto que un importe de 60.818,47 euros (415.590,34 euros en 2021) se sitúe en el largo plazo aunque se encuentre registrado en el pasivo corriente del balance.

c) Débitos a coste amortizado o coste

El detalle de los débitos comerciales y no comerciales (a coste amortizado o coste) al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Débitos comerciales y no comerciales	2022	2021
Deudas con entidades de crédito	10.190.321,65	11.394.262,72
Otros pasivos financieros	447.889,86	1.142.177,34
Débitos comerciales y no comerciales no corrientes	10.638.211,51	12.536.440,06
Deudas con entidades de crédito	1.112.035,38	1.472.433,43
- Deudas con entidades de crédito corto plazo	1.051.216,91	1.155.438,30
- Deudas con entidades de crédito largo plazo	60.818,47	316.995,13
Otros pasivos financieros	12.455.979,25	6.051.656,51
- Otros pasivos financieros corto plazo	12.455.979,25	5.953.061,30
- Otros pasivos financieros largo plazo	0,00	98.595,21
Débitos comerciales y no comerciales corrientes	13.568.014,63	7.524.089,94

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

Concepto	No corrientes 2022	Corrientes 2022	No corrientes 2021	Corrientes 2021
Proveedores	0,00	6.004.835,06	0,00	3.995.849,69
- Proveedores corto plazo	0,00	6.004.835,06	0,00	3.995.849,69
Proveedores empresas del grupo y asociadas	0,00	100.056,08	0,00	407.456,90
Acreedores varios	0,00	143.279,30	0,00	465.035,57
- Acreedores empresas grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	301.074,88
- Otros acreedores	0,00	143.279,30	0,00	163.960,69
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con emp del grupo y asoc y a largo plazo	220.496,34	0,00	221.063,96	0,00
Otros pasivos financieros:	227.393,52	6.207.808,81	921.113,38	1.183.314,35
Total	447.889,86	12.455.979,25	1.142.177,34	6.051.656,51

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

El detalle de la composición de las deudas con entidades de crédito al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	No corrientes 2022	Corrientes 2022	No corrientes 2021	Corrientes 2021
Préstamos con entidades de crédito	10.190.321,65	1.105.367,40	11.394.262,72	1.468.995,29
Intereses devengados no vencidos	0,00	6.639,82	0,00	3.437,24
Otros	0,00	28,16	0,00	0,90
Total	10.190.321,65	1.112.035,38	11.394.262,72	1.472.433,43

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dispone de una póliza de crédito con el siguiente límite:

	2022		
	Límite	Importe Dispuesto	Importe no Dispuesto
Pólizas de crédito	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad disponía de una póliza de crédito con el siguiente límite:

	2021		
	Límite	Importe Dispuesto	Importe no Dispuesto
Pólizas de crédito	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00

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

Ejercicio 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Otros
Préstamos hipotecarios	1.044.548,93	1.077.515,36	1.112.953,54	618.190,25	618.797,73	6.823.683,24

Ejercicio 2021	2022	2023	2024	2025	2026	Otros
Préstamos hipotecarios	1.152.000,17	1.161.595,09	1.171.285,66	1.181.072,93	693.814,48	7.503.489,68

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, por el que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, modificado por el Real Decreto 1040/2017, la información relativa al ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.	17,91	27,68
Ratio de operaciones pagadas.	18,16	29,02
Ratio de operaciones pendientes de pago.	16,5	6,28
	Importe	Importe
Total pagos realizados.	15.591.512,34	21.087.369,60
Total pagos pendientes.	2.733.490,96	1.323.554,27

	2022
	Importe
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido.	12.481.218,19
	Nº de facturas
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido.	1.020,00
	%
Ratio de facturas pagadas en el plazo establecido.	81,08%
Ratio de volumen monetario pagado en el plazo establecido.	80,05%

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

La sociedad está expuesta al riesgo de tipo de interés, ya que tiene formalizadas diversas operaciones de préstamo y líneas de crédito a tipos de interés variables, la evolución de los tipos de interés ha sido creciente durante 2022 habiendo una previsión a corto plazo de que se mantenga esa tendencia. Debido a la actividad que desarrolla la Sociedad no está expuesta a otros riesgos de mercado significativos.

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo para poder atender, en tiempo y forma, todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad. Para ello, dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de crédito disponible.

11.2. Información cuantitativa

a) Riesgo de mercado

La Sociedad dispone de diferentes préstamos y una línea de crédito cuyo tipo de interés se encuentra referenciado al Euribor. La evolución de los tipos de interés en el corto plazo es de crecimiento, estimándose a medio plazo su estabilización y posible disminución posterior. En cualquier caso, el volumen de gastos financieros consecuencia de las operaciones de préstamo y cuenta de crédito comentadas, únicamente ha supuesto en el ejercicio 2022 un 1,14% sobre el nivel de actividad (cifra de negocio de la Sociedad), por lo que del análisis de sensibilidad realizado por la Sociedad se considera que las posibles variaciones experimentadas por el tipo de interés de referencia no supondrían un efecto significativo para la Sociedad.

b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Sociedad se componen principalmente, por un lado, de los créditos comerciales procedentes de las prestaciones de servicios efectuadas por la Sociedad al Gobierno de Aragón y por otro lado, de créditos de carácter comercial, procedentes en su mayoría de la actividad de arrendamiento por lo que existe una alta dispersión por deudores.

Para el caso de los créditos comerciales mantenidos con el Gobierno de Aragón, se considera que el riesgo de crédito es nulo, en primer lugar por las características de dicho deudor y, en segundo término dado que la Sociedad es una sociedad pública dependiente de Gobierno de Aragón y adscrita al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, siendo medio propio instrumental de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Para el caso de los créditos comerciales procedentes de la actividad de arrendamiento, la Sociedad realiza periódicamente un seguimiento individualizado de los créditos comerciales de los que dispone. En el caso de que alguno de dichos créditos alcance una antigüedad superior a los 6 meses desde su fecha de vencimiento, se procede a la dotación de su deterioro por riesgo de insolvencia de forma individualizada. Adicionalmente la Sociedad dispone de un protocolo de reclamación de cantidades impagadas por arrendamiento de inmuebles donde se describen los procedimientos a seguir cuando se da esta circunstancia.

Al 31 de diciembre de 2022 los activos financieros en mora no deteriorados ascienden a 39.440,98 euros, de ellos 18.618,67 euros corresponden a saldos derivados de contratos de arrendamiento y 20.822,31 corresponden principalmente a cantidades adeudadas por proveedores en virtud de procedimientos judiciales a favor de la Sociedad pendientes de ejecución.

Durante el ejercicio 2022 se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto por deterioro de créditos por importe de 167.670,75 euros y un ingreso por la reversión de dicho deterioro por importe de 744.797,27 euros. Además se han registrado ingresos financieros por importe de 2.360,04 euros derivados de indemnizaciones a cobrar por la Sociedad por el retraso en los pagos por parte de diferentes deudores.

La Sociedad no dispone de garantías o mejoras crediticias en relación con sus activos financieros, por tanto el importe que mejor representa su máximo nivel de exposición al riesgo de crédito a final de ejercicio es el valor de dichos activos financieros, sin perjuicio de lo ya mencionado acerca de los créditos comerciales mantenidos con el Gobierno de Aragón.

c) Riesgo de liquidez

La información acerca del vencimiento de los pasivos financieros a cierre del ejercicio, distinguiendo los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y el resto hasta su último vencimiento se encuentra detallada en la Nota 10 b.

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2022 de un fondo de maniobra positivo, de forma que los activos corrientes (sin incluir activos inmobiliarios ya que se desconoce cuándo se puedan convertir en liquidez) podrían hacer frente a los pasivos corrientes. La gestión del riesgo de liquidez se realiza a través de proyecciones sobre la evolución de las actividades y resultados, así como de la estrategia y plan de actuaciones y del plan de inversiones y financiación de la Sociedad que se elaboran con carácter anual y que abarcan un horizonte de cuatro años.

NOTA 12 Fondos propios

12.1. Capital social

Al cierre del ejercicio 2022 el capital social escriturado de la Sociedad asciende a 67.517.594,60 euros (2021: 67.517.594,60 euros) representado por 100 participaciones de 675.175,9460 euros de valor nominal cada una (2021: 675.175,9460), todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. posee el 100% de las participaciones de la Sociedad.

12.2. Otras aportaciones de socios

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad tiene aportaciones de socios por importe de 34.595.995,01 euros.

12.3. Reservas

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

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

NOTA 13 Existencias

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

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Existencias Brutas	88.257.497,85	3.568.576,65	-9.420.612,86	-4.337.947,94	78.067.513,70
Edificios adquiridos	1.682.931,38	0,00	0,00	-1.356.802,13	326.129,25
Terrenos y solares	55.384.466,10	3.568.273,87	-2.170.908,81	0,00	56.781.831,16
Promociones en curso c/p	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Promociones en curso l/p	5.168.649,52	0,00	-115.412,99	0,00	5.053.236,53
Edificios construidos	26.016.223,37	0,00	-7.134.291,06	-2.981.145,81	15.900.786,50
Otros aprovisionamientos	5.227,48	302,78	0,00	0,00	5.530,26
Deterioro de Existencias	-32.333.051,12	-2.684.748,40	2.398.762,19	1.409.942,43	-31.209.094,90
Deterioro Edificios adquiridos	-823.340,76	-8.074,51	0,00	757.225,54	-74.189,73
Deterioro Terrenos y solares	-20.565.587,68	-2.341.757,38	0,00	0,00	-22.907.345,06
Deterioro Promociones en curso c/p	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deterioro Promociones en curso l/p	-3.359.507,76	-334.916,51	0,00	0,00	-3.694.424,27
Deterioro Edificios construidos	-7.584.614,92	0,00	2.398.762,19	652.716,89	-4.533.135,84

Ejercicio 2021	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Existencias Brutas	99.239.252,17	5.744.282,34	-11.055.247,16	-5.670.789,50	88.257.497,85
Edificios adquiridos	1.682.931,38	0,00	0,00	0,00	1.682.931,38
Terrenos y solares	54.756.569,92	5.365.439,09	0,00	-4.737.542,91	55.384.466,10
Promociones en curso c/p	9.914.489,78	378.843,25	0,00	-10.293.333,03	0,00
Promociones en curso l/p	5.191.642,19	0,00	0,00	-22.992,67	5.168.649,52
Edificios construidos	27.688.391,42	0,00	-11.055.247,16	9.383.079,11	26.016.223,37
Otros aprovisionamientos	5.227,48	0,00	0,00	0,00	5.227,48
Deterioro de Existencias	-45.115.614,06	-36.127,80	11.672.878,28	1.145.812,46	-32.333.051,12
Deterioro Edificios adquiridos	-826.623,70	0,00	3.282,94	0,00	-823.340,76
Deterioro Terrenos y solares	-22.128.007,23	-36.127,80	826.870,30	771.677,05	-20.565.587,68
Deterioro Promociones en curso c/p	-8.372.147,96	0,00	0,00	8.372.147,96	0,00
Deterioro Promociones en curso l/p	-4.852.178,89	0,00	215.196,85	1.277.474,28	-3.359.507,76
Deterioro Edificios construidos	-8.936.656,28	0,00	10.627.528,19	-9.275.486,83	-7.584.614,92

Las altas del ejercicio 2022 corresponden principalmente a las obras que se están realizando en el ámbito de la Estación de Canfranc relativas a la urbanización del entorno, por importe de 3.350.611,02 euros (2021: 3.094.528,61 euros), y diferentes trabajos realizados en los terrenos existentes en Polígono Industrial de Villanueva de Gallego por importe de 187.414,00 euros (2021: 501.084,25 euros). En el ejercicio 2021, adicionalmente se correspondían con las cuotas de copropiedad de determinados aprovechamientos urbanísticos dentro del entorno de la Plataforma Agroalimentaria de Épila que se recibieron en el ejercicio mediante ampliación de capital no dineraria por importe de 2.473.919,28 euros (Nota 12).

El saldo neto de los traspasos de los ejercicios 2022 y 2021 se originan por el traspaso de inmuebles al epígrafe de Inversiones inmobiliarias por estar destinados a su arrendamiento (Nota 6).

En el epígrafe "Existencias" se incluyen a cierre del ejercicio 2022 existencias a corto plazo por importe bruto de 16.232.446,01 euros (2021: 27.704.382,23 euros) y existencias a largo plazo por importe bruto de 61.835.067,69 euros (2021: 60.553.115,62 euros).

Las bajas del ejercicio 2022 corresponden por importe de 6.837.238,98 euros a la venta de suelo industrial en la Plataforma Logística de Fraga, por importe de 2.116.020,09 euros a la permuta de un suelo residencial en Huesca, a la venta de suelo industrial en el Polígono Industrial de Caspe y Polígono Industrial de La Puebla de Híjar por importe de 210.200,45 euros y a la venta de dos garajes y un local por importe de 86.851,63 euros.

Las bajas del ejercicio 2021 correspondían, por importe de 10.293.333,03 euros a la venta de la nueva estación de Canfranc y el nuevo haz de vías (baja de deterioro por importe de 9.632.786,21 euros), por importe de 635.892,34 euros a la venta de suelo industrial en el polígono El Espartal en el Burgo de Ebro, el Polígono Industrial de Caspe y la Plataforma Logística de Fraga, y a la venta de una vivienda, un trastero y tres garajes por importe de 126.021,79 euros.

En el ejercicio 2022 los aumentos netos del deterioro de terrenos y solares corresponden principalmente a la estimación de la corrección valorativa de diferentes promociones como consecuencia del ajuste al valor razonable determinado por expertos independientes en sus informes de tasación, mientras que las disminuciones netas del deterioro de edificios construidos corresponden, principalmente, a las reversiones de deterioro efectuadas por las bajas mencionadas anteriormente. En el ejercicio 2021 se produjeron reversiones netas del deterioro de valor en edificios construidos que provenían principalmente del valor razonable determinado por expertos independientes en sus informes de tasación y, en menor medida, de la venta de inmuebles realizadas en el ejercicio.

a) Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en las normas de valoración, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. En los ejercicios 2022 y 2021 no se han capitalizado gastos financieros relacionados con existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año.

El importe de los intereses capitalizados hasta cierre de los ejercicios 2022 y 2021 que forman parte del valor de las existencias en dichas fechas son los siguientes:

	2022	2021
Productos terminados	76.406,58	213.743,93

b) Compromisos firmes de compra y venta de existencias

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

2022 Descripción	Tipo Compromiso	Importe total del compromiso	Importe pendiente a cierre del ejercicio
Compromisos de venta de suelo industrial	Venta	3.608.934,45	3.367.522,56
Compromiso venta suelo residencial del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc	Venta	1.738.000,00	0,00

2021 Descripción	Tipo Compromiso	Importe total del compromiso	Importe pendiente a cierre del ejercicio
Compromisos de venta de suelo industrial	Venta	2.083.666,45	1.966.111,44
Compromiso venta suelo residencial del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc	Venta	1.738.000,00	1.738.000,00
Redacción de proyectos y ejecución de obras de rehabilitación y urbanización del ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc	Compra	4.729.795,02	2.607.210,94

c) Existencias afectas a garantías

La Sociedad dispone de viviendas con sus correspondientes anejos sitas en diversas localidades, con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2022 de 286.196,70 euros (629.266,09 euros a 31 de diciembre de 2021) que se encuentran gravadas por hipotecas al promotor concedidas a la Sociedad para la financiación de las mismas, la parte dispuesta de estas hipotecas a 31 de diciembre de 2022 asciende a 72.525,26 euros (350.453,24 euros a 31 de diciembre de 2021).

d) Desglose de promociones en curso y edificios construidos

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

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Edificios de viviendas en curso	1.031.501,07	0,00	-115.412,99	0,00	916.088,08
Otros	126.066,28	0,00	0,00	0,00	126.066,28
Obra industrial en curso	4.011.082,17	0,00	0,00	0,00	4.011.082,17
Total promociones en curso	5.168.649,52	0,00	-115.412,99	0,00	5.053.236,53
Edificios de viviendas terminados	3.589.417,37	0,00	-86.851,63	-573.204,73	2.929.361,01
Obra industrial terminada	22.426.806,00	0,00	-7.047.439,43	-2.407.941,08	12.971.425,49
Total promociones terminadas	26.016.223,37	0,00	-7.134.291,06	-2.981.145,81	15.900.786,50

Ejercicio 2021	Saldo Inicial	Altas (Adquisiciones. y deterioros) (+/-)	Bajas (Ventas, Bajas activos y reversiones) (+/-)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
Edificios de viviendas en curso	1.031.501,07	0,00	0,00	0,00	1.031.501,07
Otros	10.063.548,73	378.843,25	0,00	-10.316.325,70	126.066,28
Obra industrial en curso	4.011.082,17	0,00	0,00	0,00	4.011.082,17
Total promociones en curso	15.106.131,97	378.843,25	0,00	-10.316.325,70	5.168.649,52
Edificios de viviendas terminados	4.341.747,00	0,00	-752.329,63	0,00	3.589.417,37
Obra industrial terminada	23.346.644,42	0,00	-10.302.917,53	9.383.079,11	22.426.806,00
Total promociones terminadas	27.688.391,42	0,00	-11.055.247,16	9.383.079,11	26.016.223,37

Los epígrafes “Promociones en curso” y “Promociones terminadas” incluyen el coste relativo a la adquisición de los solares correspondientes, en los ejercicios 2022 y 2021, por un importe total de 2.470.180,68 euros y 4.598.899,46 euros, respectivamente.

e) Subvenciones recibidas

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2022 y 2021 de elementos subvencionados clasificados como existencias cuyo valor neto contable asciende respectivamente a 15.058.305,94 euros y 14.270.394,74 euros. La subvención pendiente de imputar relativa a los activos anteriores asciende respectivamente a 5.879.165,73 euros y 3.460.243,83 euros.

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

NOTA 14 Situación fiscal

14.1. Impuesto sobre beneficios

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

Ejercicio 2022	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Reservas		
	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			-2.551.653,29			7.033.991,65			
Impuesto sobre Sociedades			-345.109,38			2.435.165,73			
Resultado antes de impuestos			-2.896.762,67			9.469.157,38			
Diferencias permanentes	4.839,91		4.839,91			0,00			
Diferencias temporarias:									
con origen en el ejercicio	3.129.862,25	-47.059,35	3.082.802,90		-11.468.120,09	-11.468.120,09			0,00
con origen en ejercicios anteriores		-1.704.555,30	-1.704.555,30	1.998.962,71		1.998.962,71			0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)	-1.513.675,16								

Ejercicio 2021	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Reservas		
	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			-2.443.948,97			5.008.863,08			
Impuesto sobre Sociedades			318.543,37			1.689.448,95			
Resultado antes de impuestos			-2.125.405,60			6.698.312,03			0,00
Diferencias permanentes	5.600,00		5.600,00			0,00		-2.901,40	-2.901,40
Diferencias temporarias:									
con origen en el ejercicio	3.753.621,45	-30.856,46	3.722.764,99		-7.633.921,28	-7.633.921,28			0,00
con origen en ejercicios anteriores		-715.802,15	-715.802,15	935.609,25		935.609,25			0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)	884.255,84								

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

Ejercicio 2022	1. Impuesto corriente	2. Variación del impuesto diferido				Total (1+2)
		Variación del impuesto diferido de activo			Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias:						
- A operaciones continuadas	345.109,38	0,00	0,00	0,00	0,00	345.109,38
- A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ejercicio 2021	1. Impuesto corriente	2. Variación del impuesto diferido				Total (1+2)
		Variación del impuesto diferido de activo			Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias:						
- A operaciones continuadas	-318.543,37	0,00	0,00	0,00	0,00	-318.543,37
- A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tras dichas variaciones el importe de los impuestos diferidos en balance al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos	2022	2021
- Diferencias temporarias imponibles	5.482.410,04	3.047.244,31
Total Impuestos diferidos	5.482.410,04	3.047.244,31

Adicionalmente se dispone de diferencias temporarias imponibles por importe de 170.879,93 euros y 123.820,58 euros, a cierre de los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, correspondientes a la imputación fiscal de amortizaciones.

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

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

Diferencias temporarias deducibles (bases)	2022	2021
Deterioros de créditos por insolvencias	585.876,87	1.291.838,13
Diferencias entre amortización contable y fiscal	0,00	309,72
Deterioros de activos inmobiliarios	17.553.145,61	15.268.319,82
Otras provisiones	326.442,01	114.619,09
Ajustes por las reglas de valoración del art. 17 LIS	383.252,44	631.279,73
Limitación a la deducibilidad de gastos financieros	3.793.926,32	3.884.996,98
Pérdidas valores representativos de participaciones en capital	406,13	12.000,00
Limite deducibilidad amortización 70%. Ley 16/2013	58.834,72	88.252,09
Total	22.701.884,10	21.291.615,56

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

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar no registradas en el balance adjunto, sin considerar las que se derivan de la liquidación de los propios ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

Bases imponibles negativas	2022	2021
Ejercicio 2020	389.917,65	389.917,65
Ejercicio 2015	4.847.996,59	4.847.996,59
Ejercicio 2014	7.035.412,69	7.035.412,69
Ejercicio 2013	9.671.923,73	9.671.923,73
Ejercicio 2012	7.623.223,24	7.623.223,24
Ejercicio 2011	6.599.060,84	6.599.060,84
Ejercicio 2010	2.184.363,28	2.184.363,28
Ejercicio 2009	1.174.819,76	1.174.819,76
Bases imponibles negativas	39.526.717,78	39.526.717,78

A fecha actual no existe limitación temporal a la compensación de bases imponible 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.

A cierre de los ejercicios 2022 y 2021 los beneficios y deducciones pendientes de aplicar son los siguientes:

Ejercicio 2022	Importe	Último año aplicación
Deducción por reversión de medidas temporales	4.412,61	-
Otras deducciones pendientes de aplicar	3.310,11	2032

Ejercicio 2021	Importe	Último año aplicación
Deducción por reversión de medidas temporales	2.941,74	-
Otras deducciones pendientes de aplicar	2.206,74	2031

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

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

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

En el ejercicio 2022 se ha generado un importe a cobrar a largo plazo por Impuesto de Sociedades por importe de 344.541,76 euros con la matriz del grupo de consolidación fiscal como consecuencia de la utilización de bases imponibles negativas de la Sociedad que se estima compensar por el grupo fiscal en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2022. Igualmente en el ejercicio 2022 se ha minorado el pasivo a largo plazo por Impuesto de Sociedades por importe de 567,62 euros con la matriz del grupo de consolidación fiscal, como consecuencia de la diferencia entre el importe de lo que se estimaba a pagar por la base imponible fiscal positiva obtenida por la Sociedad en el ejercicio 2021 y el saldo resultante a pagar a la matriz del grupo fiscal.

En el ejercicio 2021 se minoró el saldo a cobrar a largo plazo por Impuesto de Sociedades por importe de 97.479,41 euros con la matriz del grupo de consolidación fiscal, como consecuencia de la diferencia entre el importe de lo que se estimaba compensar por el grupo fiscal en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2020 y lo que finalmente se compensó y se generó un pasivo a largo plazo por Impuesto de Sociedades por importe de 221.063,96 euros con la matriz del grupo de consolidación fiscal, como consecuencia de la base imponible fiscal positiva obtenida por la Sociedad en el ejercicio 2021.

Estos saldos, junto con los generados en ejercicios anteriores, están registrados en balance como créditos (activos) con y como débitos (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 a largo plazo" (Nota 19).

14.2. Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos con Administraciones Públicas al cierre del ejercicio 2022 y 2021 son los siguientes:

Saldos deudores	2022	2021
Hacienda Pública, deudora por IVA	150.397,80	89.895,72
Hacienda Pública, deudora IVA diferido	0,00	29.369,12
D.G.A., deudora por otros conceptos	38.662,59	59.044,99
D.G.A. deudora por subvenciones concedidas	42.707.959,25	14.771.572,35
Total	42.897.019,64	14.949.882,18

Adicionalmente, en el epígrafe Deudores no comerciales no corrientes del activo no corriente del balance se incluyen saldos a cobrar a largo plazo con el Gobierno de Aragón por importe de 12.361.903,92 euros (2021: 4.918.984,67 euros) correspondientes a las actuaciones previstas en la urbanización del Polígono Industrial de Villanueva de Gallego y al programa de adquisición de viviendas para su incorporación a la bolsa de alquiler y en 2021 correspondientes a subvenciones concedidas relacionadas con las actuaciones que la Sociedad está ejecutando en el ámbito de la Estación Internacional de Canfranc, en la rehabilitación de la Estación de Caminreal (Nota 19.2) y en la prevista promoción de viviendas destinadas al alquiler en solar de Cuartel de la Merced (Huesca).

Saldos acreedores	2022	2021
Hacienda Pública, acreedora por IVA	348.413,26	71.089,24
Hacienda Pública, acreedora por IVA diferido	31.921,10	76.815,74
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	40.334,98	31.191,28
Organismos de la Seguridad Social acreedores	35.228,50	32.586,91
Saldos por convenios de gestión de subvenciones	117.071,10	94.013,81
Otros	85.116,75	128.352,22
Total	658.085,69	434.049,20

En el epígrafe Deudas a largo plazo-Otros pasivos financieros del pasivo no corriente del balance y el epígrafe Deudas corrientes-Otros pasivos financieros del pasivo corriente del balance se incluyen deudas transformables en subvenciones por importe de 23.450.454,59 euros y 19.194.727,66 euros (2021: 10.915.743,63 euros y 9.545.690,76 euros respectivamente), que corresponden a la parte considerada como reintegrable de subvenciones concedidas a la Sociedad, principalmente por las mencionadas en el párrafo anterior. Dichas subvenciones se considerarán no reintegrables conforme se vayan ejecutando los proyectos subvencionados (Nota 17).

14.3. Otra información fiscal

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

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

los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales.

NOTA 15 Ingresos y gastos

15.1. Información en relación con los ingresos

a) Información sobre los contratos con clientes

a1) Desagregación de los ingresos de las actividades ordinarias:

A continuación, se desagregan los ingresos reconocidos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes en distintas categorías:

- El importe neto de la cifra de negocios por actividad y tipo de cliente del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Tipo cliente\Actividad	Ejercicio 2022			
	Ventas	Arrendamientos	Prestaciones de servicios	Total
Clientes nacionales Sector Público	0,00	31.811,72	2.990.236,42	3.022.048,14
- Comunidad Autónoma Aragón	0,00	0,00	2.982.214,22	2.982.214,22
- Ayuntamientos	0,00	25.883,12	0,00	25.883,12
- Organismos autónomos	0,00	0,00	2.231,39	2.231,39
- Empresas Públicas y Entidades Públicas empresariales	0,00	5.928,60	5.790,81	11.719,41
Clientes nacionales Sector Privado	8.281.330,18	1.094.616,90	121.950,00	9.497.897,08
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	8.281.330,18	1.126.428,62	3.112.186,42	12.519.945,22

Tipo cliente\Actividad	Ejercicio 2021			
	Ventas	Arrendamientos	Prestaciones de servicios	Total
Clientes nacionales Sector Público	10.293.333,02	31.291,29	9.720.290,32	20.044.914,63
- Comunidad Autónoma Aragón	0,00	0,00	9.700.726,63	9.700.726,63
- Ayuntamientos	0,00	25.367,69	0,00	25.367,69
- Organismos autónomos	0,00	0,00	13.800,87	13.800,87
- Empresas Públicas y Entidades Públicas empresariales	10.293.333,02	5.923,60	5.762,82	10.305.019,44
Clientes nacionales Sector Privado	585.503,44	1.050.060,37	2.463.161,63	4.098.725,44
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	10.878.836,46	1.081.351,66	12.183.451,95	24.143.640,07

La totalidad de los clientes son nacionales.

- El importe neto de la cifra de negocios por tipo de contrato del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Cifra de Negocios por Tipo de contrato	Ejercicio 2022
Contratos a precio fijo	9.950.246,81
Contratos con contraprestación distinta al efectivo	2.569.698,41
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	12.519.945,22

Cifra de Negocios por Tipo de contrato	Ejercicio 2021
Contratos a precio fijo	13.850.307,05
Contratos con contraprestación distinta al efectivo	10.293.333,02
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	24.143.640,07

- El importe neto de la cifra de negocios en función de la duración del contrato del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Cifra de Negocios en función de la Duración del contrato	Ejercicio 2022
Contratos a corto plazo	9.250.057,98
Contratos a largo plazo	3.269.887,24
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	12.519.945,22

Cifra de Negocios en función de la Duración del contrato	Ejercicio 2021
Contratos a corto plazo	1.580.242,29
Contratos a largo plazo	22.563.397,78
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	24.143.640,07

- El importe neto de la cifra de negocios en función del calendario de transferencia de los bienes o servicios del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Cifra de Negocios en función del Calendario de transferencia	Ejercicio 2022
Bienes transferidos en un momento determinado	8.281.330,18
Bienes transferidos a lo largo del tiempo	0,00
Total bienes	8.281.330,18
Servicios transferidos en un momento determinado	0,00
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	4.238.615,04
Total servicios	4.238.615,04
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	12.519.945,22

Cifra de Negocios en función del Calendario de transferencia	Ejercicio 2021
Bienes transferidos en un momento determinado	10.878.836,46
Bienes transferidos a lo largo del tiempo	0,00
Total bienes	10.878.836,46
Servicios transferidos en un momento determinado	0,00
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	13.264.803,61
Total servicios	13.264.803,61
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	24.143.640,07

Adicionalmente, en la Nota de Información segmentada (Nota 21) se desglosa la cifra de negocios de la Sociedad por actividad y por mercado geográfico.

a2) Saldos del contrato:

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas por cobrar y los pasivos de los contratos derivados de acuerdos con clientes del ejercicio 2022 y 2021 se indican a continuación:

Importes relacionados con los Contratos derivados de acuerdos con clientes	Ejercicio 2022
Cuentas a cobrar	10.867.219,15
Pasivos por contrato	-1.065.956,99
Saldos de apertura	9.801.262,16
Cuentas a cobrar	3.484.126,40
Pasivos por contrato	-383.690,70
Saldos de cierre	3.100.435,70
Variación de los saldos por contratos	-6.700.826,46

Importes relacionados con los Contratos derivados de acuerdos con clientes	Ejercicio 2021
Cuentas a cobrar	14.534.226,70
Pasivos por contrato	-993.712,08
Saldos de apertura	13.540.514,62
Cuentas a cobrar	10.867.219,15
Pasivos por contrato	-1.065.956,99
Saldos de cierre	9.801.262,16
Variación de los saldos por contratos	-3.739.252,46

a3) Obligaciones a cumplir:

La Sociedad cumple las obligaciones frente al cliente en los siguientes momentos:

- En el momento en el que entrega el producto al cliente.
- En el caso de los arrendamientos y servicios de prestación sucesiva, a medida que presta el servicio. Es decir, la transferencia del control se produce a lo largo del tiempo por lo que se reconoce el ingreso en función del grado de avance del servicio.
- En el caso de ejecuciones de obra, en el momento que se completa el servicio. Es decir, la transferencia del control se produce cuando se produce la entrega efectiva de las obras.

Por otro lado, los términos de pago significativos son los siguientes:

- La Sociedad exige el pago por sus productos en el momento de entrega de estos.
- En el caso de servicios que se prestan de forma continuada, el pago se exige de forma periódica, habitualmente mensual.
- En el caso de servicios en los que la transferencia del control se produce a la finalización del servicio los pagos se establecen en función de las disposiciones presupuestarias que se asignan a cada de las prestaciones.

Tipos de garantías y obligaciones relacionadas

La Sociedad proporciona a sus clientes compradores de productos inmobiliarios promovidos por la Sociedad, además de la seguridad de que los productos inmobiliarios que enajena se ajustan a las condiciones de venta y demás garantías contempladas en la legislación vigente, particularmente las garantías anual, trienal y decenal de la edificación, la ampliación de la citada garantía anual de las edificaciones, de forma mayoritaria en las últimas promociones de edificación y/o rehabilitación, extendiéndola hasta incluso un periodo de 24 meses adicionales.

La Sociedad proporciona a los clientes arrendatarios de sus viviendas, además de la seguridad de que éstas se dotan de las adecuadas medidas de conservación para habitabilidad del inmueble requeridas por la legislación, de un servicio ("garantía tipo servicio") consistente en la contratación de pólizas de seguro de los inmuebles arrendados en las que, con carácter general, se contemplan junto a las coberturas básicas correspondientes al continente, otras complementarias o adicionales que cubren parcialmente el contenido de la vivienda o proporcionan horas de servicio de bricolaje en el hogar.

b) Información sobre juicios significativos empleados durante el ejercicio

b1) A continuación, se indica el calendario en que se estima cumplir las obligaciones asumidas por la empresa frente al cliente:

i. Obligaciones asumidas que la empresa satisface a lo largo del tiempo

El método utilizado para determinar el grado de avance y reconocer los ingresos de las prestaciones de servicios de ejecución de obras es el método de recursos, donde los ingresos se reconocen sobre la base del coste de los factores de producción empleados por la entidad, al que se aplican los márgenes determinados en los correspondientes contratos.

ii. Obligaciones que se satisfacen en un momento determinado:

Los juicios significativos realizados para evaluar cuándo obtiene un cliente el control de los bienes o servicios comprometidos han sido los siguientes:

- El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- La empresa ha transferido la posesión física del activo.
- El cliente ha recibido el activo a conformidad según las especificaciones contractuales.
- La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- El cliente tiene la propiedad del activo.

b2) A continuación, se incluye la información relativa al precio de la transacción y a los importes asignados a cada obligación durante el ejercicio 2022:

i. El precio de las transacciones durante el ejercicio 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Determinación del precio de la transacción	Ejercicio 2022
Venta de bienes con contraprestación fija	5.711.631,77
Venta de bienes con contraprestación distinta del efectivo	2.569.698,41
Total Productos	8.281.330,18
Prestación de servicios con contraprestación fija	4.238.615,04
Total Servicios	4.238.615,04
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	12.519.945,22

Determinación del precio de la transacción	Ejercicio 2021
Venta de bienes con contraprestación fija	585.503,44
Venta de bienes con contraprestación distinta del efectivo	10.293.333,02
Total Productos	10.878.836,46
Prestación de servicios con contraprestación fija	13.264.803,61
Total Servicios	13.264.803,61
TOTAL Importe Neto de la Cifra de negocios	24.143.640,07

- ii. Asignación del precio de la transacción durante el ejercicio 2022.

La Sociedad no realiza ventas ni prestaciones de servicios con contraprestación variable, las contraprestaciones distintas al efectivo corresponden a permutas de activos inmobiliarios, la valoración de la contraprestación se realiza por igual importe o su valor razonable si fuese menor que aquel.

- iii. Dada la naturaleza de las ventas y prestaciones de servicios que realiza la empresa el impacto monetario de las obligaciones de devolución, reembolso y otras obligaciones similares, durante el ejercicio 2022, no es significativo.

c) Información sobre los activos reconocidos por los costes para obtener o cumplir un contrato con los clientes

Costes incrementales de la obtención de un contrato:

La Sociedad no incurre en costes significativos para obtener contratos con clientes y en los que no habría incurrido de no haberse obtenido el contrato, en todo caso estos costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma sistemática y coherente con la transferencia de los bienes y servicios con los que se relacionan por lo que son, en su caso, objeto de periodificación si se espera recuperar ese importe a través de la contraprestación recibida por la realización del contrato.

Los costes para la obtención de contratos en los que se habría incurrido con independencia de si se obtienen los contratos o no, en caso de incurrir en dichos gastos, estos se registrarían como un gasto cuando se devenga salvo que la empresa tuviera un derecho de cobro frente al cliente por haber incurrido en tales desembolsos.

15.2. Información sobre determinados gastos

a) Aprovisionamientos

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

Ejercicio 2022	Edificios adquiridos	Terrenos y Solares	Otros aprovisionamientos
Compras	0,00	-52.825,01	-302,78
Variación de existencias	-1.356.802,13	1.397.365,06	302,78
Total	-1.356.802,13	1.344.540,05	0,00

Ejercicio 2021	Edificios adquiridos	Terrenos y Solares	Otros aprovisionamientos
Compras	0,00	-3.313.898,98	0,00
Inversiones inmobiliarias traspasadas a existencias	0,00	-367.898,70	0,00
Variación de existencias	0,00	627.896,18	0,00
Total	0,00	-3.053.901,50	0,00

Todas las compras han sido realizadas a proveedores nacionales.

b) Gastos de personal

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

	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	-1.190.481,04	-1.095.524,80
Cargas sociales:	-339.352,61	-315.810,16
Otras cargas sociales	-339.352,61	-315.810,16
Total	-1.529.833,65	-1.411.334,96

15.3. Otros resultados

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados" ascienden a 935.431,13 euros (184.510,36 euros en 2021).

En el ejercicio 2022 los ingresos excepcionales ascienden a un importe total de 940.453,41, de ellos 479.978,64 corresponden a la menor estimación de los importes a pagar derivados de expropiaciones de suelos tras la obtención, en la mayor parte de los casos, de sentencias favorables a los intereses de la entidad, por importe de 456.031,96 euros a un acuerdo indemnizatorio alcanzado con una empresa del grupo como en compensación de diferentes perjuicios económicos. En 2021 ascendieron a un importe de 184.730,39 euros y correspondían principalmente a indemnizaciones recibidas por costes incurridos y penalizaciones a proveedores por incumplimientos contractuales. Los gastos excepcionales ascienden a un importe de 5.022,28 euros (220,03 euros en 2021) y corresponden principalmente a indemnizaciones pagadas.

NOTA 16 Provisiones y contingencias

16.1. Provisiones

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

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Dotaciones (+)	Aplicaciones (-)	Otros movimientos (+/-)	Saldo Final
Provisiones para otras responsabilidades	0,00	150.661,12	0,00	0,00	150.661,12
Provisiones no corrientes	0,00	150.661,12	0,00	0,00	150.661,12
Provisiones por operaciones comerciales	61.326,31	127.222,50	0,00	0,00	188.548,81
Provisiones para otras responsabilidades	53.292,76	1.675.512,83	-27.807,04	-25.485,72	1.675.512,83
Provisiones corrientes	114.619,07	1.802.735,33	-27.807,04	-25.485,72	1.864.061,64

Ejercicio 2021	Saldo Inicial	Dotaciones (+)	Aplicaciones (-)	Otros movimientos (+/-)	Saldo Final
Provisiones por operaciones comerciales	64.476,31	0,00	-3.150,00	0,00	61.326,31
Provisiones por retribuciones al personal	12.767,92	0,00	0,00	-12.767,92	0,00
Provisiones para otras responsabilidades	0,00	53.292,76	0,00	0,00	53.292,76
Provisiones corrientes	77.244,23	53.292,76	-3.150,00	-12.767,92	114.619,07

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

El importe incluido en el cuadro anterior como provisión para otras responsabilidades corresponde principalmente a una provisión para cubrir determinadas reclamaciones recibidas por parte de la Sociedad por parte de determinados acreedores. En opinión de los administradores, después del correspondiente asesoramiento legal, no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2022.

16.2. Activos y pasivos contingentes

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

NOTA 17 Subvenciones, donaciones y legados

17.1. Subvenciones de capital y de explotación plurianuales

El detalle y movimiento de las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables del ejercicio 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022 Entidad Concedente/Concepto	Importe total concedido (+)	Saldo inicial (+)	Recibidas en el ejercicio (+)	Conversión de deudas en subvenciones (+)	Subvencio- nes capital traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Subvencion es explotación plurianuales traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Saldo final bruto (+)	Efecto impositivo (-)	Saldo Final
Ministerio de Vivienda / Alfonso I	1.160.000,00	188.730,79	0,00	0,00	0,00	-188.730,79	0,00	0,00	0,00
Ministerio de Vivienda / Villanueva de Gállego	252.500,00	141.856,53	0,00	0,00	-12.500,00	0,00	129.356,53	-323,39	129.033,14
Ministerio de Vivienda / Valdefierro	782.500,00	457.722,16	0,00	0,00	0,00	0,00	457.722,16	-1.144,30	456.577,86
Ministerio de industria / Caspe P.I.	145.269,34	16.270,52	0,00	0,00	0,00	-3.359,37	12.911,15	0,00	12.911,15

Ministerio de Industria / Magallón P.I.	229.759,69	4.801,50	0,00	0,00	0,00	-3.164,91	1.636,59	0,00	1.636,59
Ministerio de Fomento / Sabiñánigo	44.000,00	3.012,04	0,00	0,00	-81,13	0,00	2.930,91	-7,27	2.923,64
Ministerio de Fomento / Estación de Canfranc	2.007.594,29	1.742.412,97	0,00	0,00	-184.320,80	0,00	1.558.092,17	-389.523,07	1.168.569,10
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego II	114.000,00	55.005,73	0,00	0,00	-1.500,51	0,00	53.505,22	-133,73	53.371,49
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego III	88.000,00	39.727,50	0,00	0,00	-9.143,77	0,00	30.583,73	-76,44	30.507,29
D.G.A./Estación Internacional de Canfranc	21.021.526,50	5.726.685,75	0,00	7.787.477,42	-1.081.865,49	0,00	12.432.297,68	-3.108.074,40	9.324.223,28
Fondo Inversiones de Teruel - Estación de Caminreal	3.350.000,00	1.061.952,71	0,00	161.147,59	0,00	0,00	1.223.100,30	-305.775,08	917.325,22
D.G.A./Promoción edificio viviendas en solar Cuartel de la Merced	7.738.071,19	464.313,68	0,00	431.253,40	0,00	0,00	895.567,08	-223.891,76	671.675,32
D.G.A./Redacción Proyecto edificio viviendas en solar Cuartel de la Merced	274.911,66	55.543,07	0,00	0,00	0,00	0,00	55.543,07	-13.885,76	41.657,31
D.G.A./Rehabilitación entorno Estación Canfranc	5.791.384,67	2.731.171,93	0,00	2.643.203,31	-420.736,40	0,00	4.953.638,84	-1.238.409,73	3.715.229,11
D.G.A./Rehabilitación entorno Estación Canfranc	445.038,37	0,00	445.038,37	0,00	-35.058,46	0,00	409.979,91	-102.494,98	307.484,93
Cesiones suelos	2.324.692,71	1.198.537,68	0,00	0,00	-54.124,12	-1.577,62	1.142.835,94	-2.857,14	1.139.978,80
Promociones Levantino Aragonesas, S.A / Locales Valdespartera	488.843,88	386.051,79	0,00	0,00	-2.799,34	0,00	383.252,45	-95.813,04	287.439,41
Total	46.258.092,30	14.273.796,35	445.038,37	11.023.081,72	-1.802.130,02	-196.832,69	23.742.953,73	-5.482.410,09	18.260.543,64

Ejercicio 2021 Entidad Concedente/Concepto	Importe total concedido (+)	Saldo inicial (+)	Recibidas en el ejercicio (+)	Conversión de deudas en subvenciones (+)	Subvencio- nes capital traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Subvenciones explotación plurianuales traspasadas a resultado del ejercicio (-)	Saldo final bruto (+)	Efecto impositivo (-)	Saldo Final
Ministerio de Vivienda / Alfonso I	1.160.000,00	188.730,79	0,00	0,00	0,00	0,00	188.730,79	-471,83	188.258,96
Ministerio de Vivienda / Villanueva de Gállego	252.500,00	146.856,53	0,00	0,00	-5.000,00	0,00	141.856,53	-354,64	141.501,89
Ministerio de Vivienda / Valdefierro	782.500,00	457.722,16	0,00	0,00	0,00	0,00	457.722,16	-1.144,31	456.577,85
Ministerio de Industria / Caspe P.I.	145.269,34	21.358,74	0,00	0,00	0,00	-5.088,22	16.270,52	0,00	16.270,52
Ministerio de Industria / Magallón P.I.	229.759,69	9.939,03	0,00	0,00	0,00	-5.137,53	4.801,50	0,00	4.801,50
Ministerio de Fomento / Sabiñánigo	44.000,00	4.812,60	0,00	0,00	-1.800,56	0,00	3.012,04	-7,53	3.004,51
Ministerio de Fomento / Estación de Canfranc	2.007.594,29	1.765.795,48	0,00	0,00	-23.382,51	0,00	1.742.412,97	-435.603,24	1.306.809,73
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego II	114.000,00	59.894,05	0,00	0,00	-4.888,32	0,00	55.005,73	-137,51	54.868,22
Ministerio de Fomento / Villanueva de Gállego III	88.000,00	40.741,37	0,00	0,00	-1.013,87	0,00	39.727,50	-99,32	39.628,18
D.G.A./Estación Internacional de Canfranc	21.021.526,50	3.087.178,43	0,00	3.324.579,07	-49.310,70	-635.761,05	5.726.685,75	-1.431.671,45	4.295.014,30
D.G.A./Instalaciones ferroviarias y nueva estación de Canfranc	1.946.000,00	126.660,68	0,00	17.445,69	0,00	-144.106,37	0,00	0,00	0,00
Fondo Inversiones de Teruel - Estación de Caminreal	3.350.000,00	41.352,44	0,00	1.020.600,27	0,00	0,00	1.061.952,71	-265.488,18	796.464,53
D.G.A./Promoción edificio viviendas en solar Cuartel de la Merced	7.738.071,19	0,00	464.313,68	0,00	0,00	0,00	464.313,68	-116.078,42	348.235,26

D.G.A./Redacción Proyecto edificio viviendas en solar Cuartel de la Merced	274.911,66	0,00	0,00	55.543,07	0,00	0,00	55.543,07	-13.885,77	41.657,30
D.G.A./Rehabilitación entorno Estación Canfranc	5.791.384,67	0,00	2.751.439,49	0,00	-20.267,56	0,00	2.731.171,93	-682.792,98	2.048.378,95
Cesiones suelos	2.324.692,71	1.235.590,90	0,00	0,00	-36.815,56	-237,66	1.198.537,68	-2.996,34	1.195.541,34
Promociones Levantino Aragonesas, S.A / Locales Valdespartera	488.843,88	388.851,13	0,00	0,00	-2.799,34	0,00	386.051,79	-96.512,84	289.538,95
Total	47.759.053,93	7.575.484,33	3.215.753,17	4.418.168,10	-145.278,42	-790.330,83	14.273.796,35	-3.047.244,36	11.226.551,99

En 2020 el importe del gasto plurianual autorizado por el Gobierno de Aragón para la financiación de la rehabilitación, urbana y ferroviaria del entorno de la Estación Internacional de Canfranc ascendía a un total de 21.021.526,50 euros. En el ejercicio 2021 se aprobó por el Gobierno de Aragón un gasto plurianual adicional de 5.791.384,67 euros destinado al mismo proyecto. En el ejercicio 2022 se ha aprobado por el Gobierno de Aragón un nuevo gasto adicional por importe de 445.038,37 euros para destinarlo a las revisiones de precios extraordinarias de las actuaciones de la Estación Internacional de Canfranc. La Sociedad reconoce la subvención en función del grado de ejecución de los activos subvencionados, quedando el importe restante registrado en el pasivo del balance como deudas transformables en subvenciones (Nota 14.2). El traspaso a resultados que se ha realizado en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido motivado por el deterioro de los activos subvencionados.

La Sociedad recibió en 2020 una subvención por importe de 1.946.000,00 destinada a financiar los trabajos realizados en el haz de vías y la nueva estación de viajeros de la Estación Internacional de Canfranc. Dicha subvención se reconocía en función del grado de ejecución de los activos subvencionados, durante 2021 finalizaron las actuaciones financiadas y fueron entregadas por lo que se reconoció la totalidad de la subvención y se traspasó a resultados.

En el ejercicio 2021 se aprobó por parte del Gobierno de Aragón un gasto plurianual para la promoción de un edificio de viviendas en la ciudad de Huesca por importe de 7.000.000,00 euros. Igualmente el Gobierno de Aragón concedió una subvención dentro del Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para la promoción de dicho edificio por importe de 738.071,19 euros. La Sociedad reconoce estas subvenciones en función del grado de ejecución de los activos subvencionados, quedando el importe restante registrado en el pasivo del balance como deudas transformables en subvenciones (Nota 14.2).

En el ejercicio 2021 se aprobó por parte del Gobierno de Aragón la concesión de 1.000.000 euros adicional y destinado a la rehabilitación de la Estación de Ferrocarril de Caminreal (Teruel). La Sociedad reconoce esta subvención en función del grado de ejecución de los activos subvencionados, quedando el importe restante registrado en el pasivo del balance como deudas transformables en subvenciones (Nota 14.2).

El detalle del valor neto contable al cierre del ejercicio 2022 y 2021 de los bienes afectos a subvenciones de capital se incluye en las correspondientes notas de activos (Nota 6 y 13).

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

17.2. Subvenciones de explotación

La Sociedad ha registrado subvenciones de explotación por importe de 1.683.789,12 euros (2021: 4.833,03 euros) principalmente por la subvención recibida desde el Gobierno de Aragón por importe de 1.675.512,83 euros para cubrir los gastos indirectos reclamados por el proveedor de las actuaciones de la Estación Internacional de Canfranc y en 2021 principalmente por bonificación de cuotas de la seguridad social. Asimismo, la Sociedad viene cumpliendo con los requisitos legales para la obtención y mantenimiento de las mismas.

NOTA 18 Hechos posteriores al cierre

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 19 Operaciones con partes vinculadas

Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria, la Sociedad es dependiente del grupo denominado Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón. La sociedad dominante directa, coincidente con la sociedad última del grupo, es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. la cual posee el 100 % de las acciones de la Sociedad (Nota 12). A su vez el Gobierno de Aragón es el titular único de las acciones de la sociedad dominante.

19.1. Medio propio instrumental

El 93,06% de las actuaciones realizadas por la Sociedad han sido llevadas a cabo en el ejercicio de cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador del que es medio propio instrumental.

Dicho porcentaje ha sido calculado tomando como indicador de la actividad el promedio de la ejecución del Programa de Actuaciones, Inversiones y Financiación referido a los tres últimos ejercicios, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2B del artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014.

19.2. Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Cientes	0,00	1.447,71	3.063.528,36	534.571,83
Otros créditos con AAPP	0,00	0,00	42.707.959,25	0,00
Deterioro de clientes	0,00	0,00	-309.245,84	0,00
Otros activos financieros	0,00	200,00	0,00	0,00
Activo Corriente	0,00	1.647,71	45.462.241,77	534.571,83
Crédito fiscal a largo plazo	4.629.509,91	0,00	0,00	0,00
Deudores subvenciones largo plazo	0,00	0,00	12.361.903,92	0,00
Activo No Corriente	4.629.509,91	0,00	12.361.903,92	0,00
Deudas transformables en subvenciones a corto plazo	0,00	0,00	19.194.727,66	0,00
Proveedores	0,00	0,00	100.056,08	0,00
Anticipos largo plazo	0,00	0,00	1.208.641,46	0,00
Anticipos corto plazo	0,00	0,00	507.167,63	0,00
Pasivo Corriente	0,00	0,00	21.010.592,83	0,00
Deudas transformables en subvenciones a largo plazo	0,00	0,00	23.450.454,59	0,00
Deuda fiscal a largo plazo	220.496,34	0,00	0,00	0,00
Fianzas	0,00	969,56	0,00	0,00
Pasivo No Corriente	220.496,34	969,56	23.450.454,59	0,00

Ejercicio 2021	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Cientes	0,00	1.440,70	11.150.472,84	534.571,83
Otros créditos con AAPP	0,00	0,00	14.830.617,34	0,00
Deterioro de clientes	0,00	0,00	-309.245,84	-534.571,83
Activo Corriente	0,00	1.440,70	25.671.844,34	0,00
Crédito fiscal a largo plazo	4.284.968,15	0,00	0,00	0,00
Deudores subvenciones largo plazo	0,00	0,00	4.918.984,67	0,00
Activo No Corriente	4.284.968,15	0,00	4.918.984,67	0,00
Deudas transformables en subvenciones a corto plazo	0,00	0,00	9.545.690,76	0,00
Proveedores	0,00	307.400,82	100.056,08	0,00
Acreedores	0,00	301.074,88	0,00	0,00
Anticipos largo plazo	0,00	0,00	1.208.641,46	0,00
Anticipos corto plazo	0,00	0,00	1.316.823,08	0,00
Pasivo Corriente	0,00	608.475,70	12.171.211,38	0,00
Deudas transformables en subvenciones a largo plazo	0,00	0,00	10.915.743,63	0,00
Deuda fiscal a largo plazo	221.063,96	0,00	0,00	0,00
Fianzas	0,00	969,56	0,00	0,00
Pasivo No Corriente	221.063,96	969,56	10.915.743,63	0,00

En los epígrafes de Crédito fiscal a largo plazo y deuda fiscal a largo plazo de los ejercicios 2022 y 2021 se refleja el saldo mantenido con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. correspondiente a la consolidación fiscal (Nota 14).

En los epígrafes Otros créditos con Administraciones Públicas y Deudores por subvenciones a largo plazo se reflejan los créditos generados con el Gobierno de Aragón y pendientes de cobro por las subvenciones concedidas para la ejecución de obras de rehabilitación y urbanización en el ámbito del entorno de la Estación Internacional de Canfranc, por importe de 13.219.888,06 euros (2021: 10.952.485,83 euros), por las subvenciones concedidas para la rehabilitación de la Estación de Caminreal, por importe de 1.000.000,00 euros (2021: 1.000.000,00 euros), por la subvención para la construcción de viviendas en calle de la Merced y San Lorenzo de Huesca, por importe de 7.738.071,19 euros (2021: 7.738.071,19 euros) (Nota 17), por la subvención para la urbanización del polígono industrial de Villanueva de Gallego por importe de 11.751.903,92 euros (2021: 0 euros) y por la subvención para la adquisición prevista de viviendas con destino a la ampliación del parque público de alquiler por importe de 21.360.000 euros (2021: 0 euros).

En el epígrafe de Clientes-Gobierno de Aragón (incluido Entes) se recogen, principalmente, los importes pendientes de cobro del Gobierno de Aragón derivados de la ejecución de diferentes encargos y prestaciones de servicios como las labores realizadas por la Sociedad relacionadas con el Proyecto de Interés General de Aragón para la Implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila por importe de 961.493,76 euros (2021: 10.475.836,19 euros) y los importes pendientes de cobro procedentes de los servicios prestados al Gobierno de Aragón de gestión del programa de la bolsa de viviendas de alquiler social de Aragón y de las labores de gestión económica y social del parque de viviendas en alquiler propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón por importe de 1.788.043,90 euros (2021: 346.637,34 euros).

En los epígrafes Proveedores y Acreedores con empresas del grupo del ejercicio 2021 se recogían saldos con la sociedad Aragón Plataforma Logística, S.A.U.

En los epígrafes Anticipos corto plazo y Anticipos largo plazo de los ejercicios 2022 y 2021 se reflejan los anticipos recibidos por la Sociedad para la ejecución de encargos, entre ellos los derivados de actuaciones incluidas en el Fondo de Inversiones de Teruel.

A cierre de los ejercicios 2022 y 2021 figuran como deudas transformables en subvenciones a largo y corto plazo el importe de las subvenciones concedidas consideradas como reintegrables, tal y como se ha indicado en la Nota 17, por las subvenciones mencionadas previamente en esta misma nota.

En el epígrafe de Clientes-Otras partes vinculadas se recoge un saldo adeudado por la sociedad La Senda del Valadín, S.A. correspondiente a los costes ejecutados por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. en infraestructuras y desarrollo urbanístico en el ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial de Sector 1, "Polígono Residencial Sur" de Teruel. En el ejercicio 2021 dicho saldo se encontraba deteriorado. En el ejercicio 2022, se ha alcanzado un acuerdo de compensación de este saldo a cobrar, procediendo la reversión del deterioro.

19.3. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2022 y 2021 son las siguientes:

Ejercicio 2022	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)
Arrendamientos	5.928,60	0,00
Prestación de servicios	5.790,81	3.104.445,61
Otros ingresos	231,91	0,00
Servicios recibidos	0,00	19.500,00
Ingresos excepcionales	456.031,96	0,00

Ejercicio 2021	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)
Arrendamientos	5.923,60	0,00
Prestación de servicios	5.762,82	9.714.527,50
Otros ingresos	242,61	0,00
Servicios recibidos	0,00	18.000,00

El importe reflejado como prestación de servicios al Gobierno de Aragón recoge los ingresos registrados por diferentes encargos y prestaciones de servicios, destacando los trabajos realizados por la Sociedad relacionados con el Proyecto de Interés General de Aragón para la Implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila por importe de 2.008.145,10 euros (2021: 6.301.079,37 euros), la ejecución de actuaciones de restauración del Patrimonio de Interés Arquitectónico en la provincia de Teruel, de rehabilitación edificatoria y de ejecución de otras obras incluidas en el Fondo de Inversiones de Teruel, que ha supuesto un ingreso en el ejercicio 2022 de 580.810,70 euros (2.824.808,32 euros en ejercicio 2021), así como los correspondientes a las labores de gestión económica y social del parque de viviendas en alquiler propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón y de las viviendas de promoción pública promovidas por actuación directa o convenida con los Ayuntamientos por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, que ha supuesto en 2022 un ingreso de 107.646 euros (117.043,00 euros en el ejercicio 2021). Se recogen también los ingresos derivados del encargo de la gestión del programa de

alquiler por el que se crea y regula la red de bolsas de viviendas para el alquiler social de Aragón que han ascendido en 2022 a 405.612,42 euros (2021: 403.435,12 euros).

Durante los ejercicios 2022 y 2021 también se han prestado diversos servicios de gestión a empresas del grupo.

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

19.4. Órgano de Administración y Alta Dirección

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

En la Nota 20 se detalla el número medio de empleados y consejeros que realizan funciones de Alta Dirección a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna por ningún concepto, ni han recibido anticipos ni créditos, ni se les ha concedido avales o garantías durante los ejercicios 2022 y 2021.

Adicionalmente durante los ejercicios 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración, por sí mismos o a través de personas vinculadas a los mismos, no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

La retribución devengada en el ejercicio por la Alta Dirección asciende a 72.102,95 euros (69.774,54 euros en 2021). La Alta Dirección no ha percibido otras remuneraciones por ningún concepto, ni ha recibido anticipos ni créditos, ni se le han concedido avales o garantías durante los ejercicios 2022 y 2021.

19.5. Situación de conflictos de interés de los administradores

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

NOTA 20 Otra información

20.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Número medio de empleados	Total	
	2022	2021
Altos directivos	1,00	1,00
Resto de personal de dirección de la empresa	5,00	4,76
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	15,00	14,66
Empleados de tipo administrativo	4,00	4,00
Total	25,00	24,42

La distribución por sexos al término del ejercicio 2022 y 2021, detallada por categorías, es la siguiente:

Personal al cierre del ejercicio por categoría y sexo	2022		2021		Total	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	2022	2021
Consejeros que no son a la vez empleados de la compañía	6	2	7	1	8	8
Altos directivos	1	0	1	0	1	1
Resto de personal de dirección de la empresa	1	4	1	4	5	5
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	7	8	7	8	15	15
Empleados de tipo administrativo	0	4	0	4	4	4
Total	15	18	16	17	33	33

Asimismo, en el curso del ejercicio 2022 y 2021 no ha habido personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

20.2. Honorarios de auditoría

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

Concepto	2022	2021
Por auditoría de cuentas	22.374,00	22.374,00

Ni los auditores de la Sociedad ni ninguna empresa del mismo grupo o vinculada con ellos ha facturado cantidad alguna adicional a la de los servicios de auditoría durante el ejercicio 2022 y 2021.

NOTA 21 Información segmentada

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la información relativa a la cifra de negocios por actividad es la siguiente:

Importe de la cifra de negocio por actividad	2022	2021
Inmobiliarias	8.281.330,18	10.878.836,46
Arrendamiento	1.126.428,62	1.081.351,66
Prestación de servicios	3.112.186,42	12.183.451,95
Total	12.519.945,22	24.143.640,07

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la información relativa a la cifra de negocios por mercado geográfico es la siguiente:

Importe neto de la cifra de negocio por mercado geográfico	2022	2021
Zaragoza	3.355.473,41	10.444.766,27
Huesca	8.349.164,87	10.684.381,08
Teruel	815.306,94	3.014.492,72
Total	12.519.945,22	24.143.640,07

NOTA 22 Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. (en adelante, SVA) es una sociedad pública dependiente de Gobierno de Aragón y adscrita al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, sirviendo como instrumento de la política de vivienda y gestión urbanística de suelo en colaboración con otras instituciones. La actividad de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. se desarrolla siguiendo unas líneas y principios marcados desde el Departamento al que se encuentra adscrita.

SVA se creó en el año 2002, en un contexto inmobiliario que observaba ratios de crecimiento en el sector superiores a los actuales, junto con unos precios desmedidos y en continuo ascenso. La buena situación en cuanto a empleos y salarios, junto la arraigada tradición de tener vivienda en propiedad, fomentada también por los poderes públicos, hacía que la mayor parte de la población aspirara a poseer una vivienda.

No obstante, seguía habiendo una parte de la población con problemas de acceso a viviendas de calidad, en razón fundamentalmente de los elevados importes que alcanzaban. A este segmento de mercado ha sido al que SVA prestó los mayores esfuerzos en su primera etapa, cubriendo una parte de la demanda de vivienda sobre la que el mercado privado no tenía interés, para ofrecer viviendas en propiedad a precios más asequibles y tasados por las Administraciones Públicas.

Además de la cuestión anterior, SVA contribuye desde su creación a mejorar la estructura territorial aragonesa, mediante la articulación de instrumentos que faciliten el asentamiento de población y la promoción de actividad económica fuera de la estructura de asentamientos de mayor tamaño. Así, esta mercantil facilitó el acceso a la vivienda en numerosas poblaciones de escaso tamaño poblacional.

La crisis económica a partir de 2008 y la aplicación de estrictas medidas de control y rigor presupuestario posteriores motivó un estancamiento completo de la actividad inmobiliaria sobre todo el territorio aragonés, obligando a SVA a replantear el modelo de negocio y servicios que hasta la fecha ofrecía a las personas residentes en Aragón e instituciones públicas. Así, SVA inició una reorientación de su actividad con el objetivo claro de tener un impacto social significativo; el Plan Estratégico (horizonte temporal 2017-2021) planteaba una estrategia de intervención sobre siete ejes estratégicos que identifican las grandes líneas de actuación:

1. Vivienda y prestación de servicios a Diputación General de Aragón.
2. Gobierno corporativo.
3. Ética e integridad.
4. Responsabilidad social.
5. Contribución social.
6. Comunicación.
7. Personas.

Durante el último trimestre de 2022 se inició un proceso de reflexión estratégica conjunto de las 16 sociedades mercantiles autonómicas que conforman Corporación Empresarial Pública de Aragón (CEPA), cuyo objetivo debe concluir en la actualización y/o re-elaboración del Plan Estratégico de cada mercantil.

SVA pretende definir mediante este proceso un modelo estándar, sobre el que esta sociedad elaborará, con el adecuado acompañamiento de consultoría especializada, su plan estratégico individual, alineado con los objetivos corporativos y de Gobierno, a la vez que desplegar un plan de acciones de forma estructurada y definir un modelo de cuadro de mando integral orientado a realizar un adecuado seguimiento de los objetivos y a la rendición de cuentas -tanto individualmente como a nivel corporativo-. La finalización de este proceso alcanzará

el tercer trimestre de 2023.

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

En lo que a vivienda respecta, desde su creación SVA ha acometido de forma directa la construcción de un total de 2.874 viviendas de promoción pública (de las que 657 corresponden a vivienda protegida en régimen de arrendamiento y 2.217 a vivienda en régimen de venta). SVA gestiona un total de 931 viviendas de alquiler distribuidas por la Comunidad aragonesa (de las que 227 son de su propiedad, 373 son propiedad del Gobierno de Aragón y 331 forman parte de la Bolsa de Alquiler Social de Aragón).

Tras años de inactividad como promotor residencial, en el año 2022 SVA ha iniciado la construcción de 88 viviendas para alquiler asequible en un solar situado en Huesca. El proyecto incluye la cimentación y garajes de la totalidad de la intervención, la edificación de 27 viviendas y la urbanización de las calles adyacentes. En el ejercicio 2022 igualmente, se ha llevado a cabo la permuta de una parcela propiedad de SVA a cambio de 15 viviendas que se construyan sobre dicha parcela cuyo destino será el alquiler.

En el marco del encargo de ejecución firmado con el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, SVA dirige la gestión económica y social de un total de 322 viviendas de promoción pública promovidas por actuación directa o convenida con los ayuntamientos por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón. Desde el ejercicio 2021 SVA asumió, igualmente a través de un encargo de ejecución firmado con el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, la gestión del Programa de Alquiler Social del Gobierno de Aragón en aplicación del Decreto 102/2013 de 11 de junio, por el que se crea y regula la red de bolsas de viviendas para el alquiler social en la Comunidad.

La complejidad y dificultad de gestión de los dos parques de viviendas descritos en el párrafo anterior ha llevado a que, por razones de eficiencia y rentabilidad social y económica, se hayan realizado estos encargos a SVA. Así, la Dirección General de Vivienda y SVA han creado un servicio administrativo específico, integrando en la plantilla de esta última a dos personas con currículo y experiencia en trabajo social, que permite dar respuesta a las diferentes problemáticas en relación con la gestión del parque público de viviendas de DGA y de la bolsa de alquiler social, prestando de esta manera una atención especializada al cliente. Estos servicios se han dotado de una herramienta informática como sistema de información, que ha permitido el tratamiento informatizado de la gestión económica de los encargos.

En relación con la actividad de suelo industrial, en los años post-pandemia COVID19 SVA ha registrado un crecimiento continuado de la actividad de venta sobre esta tipología de suelos. Destaca la Plataforma Logística de Fraga donde desde diciembre de 2015 se han formalizado operaciones de venta para la implantación de empresas por más 390.000 m² de suelo y, adicionalmente, se dispone de contratos de arrendamiento con opción de compra de parcelas con una superficie de 30.150 m². En la actualidad la oferta de suelo industrial propiedad de esta mercantil en este emplazamiento está totalmente agotada, habiendo incluso cerrado operaciones comerciales sobre suelos calificados de servicios. La infraestructura de esta plataforma tiene un gran potencial debido a su ubicación fronteriza entre autonomías, la calidad en su urbanización y dotación de servicios, junto a unas comunicaciones de primer nivel, características que han sido muy apreciadas por el sector empresarial. En los últimos ejercicios se ha conseguido la buena dinámica de la plataforma, con operaciones comerciales que han fructificado gracias a que la estrategia comercial ofrece productos adaptados a las necesidades de las empresas y con precios competitivos. Las empresas que han localizado su actividad en esta plataforma pertenecen a sectores diversos: industria agroalimentaria, textil, logística, fabricación de embalajes, etc.

Igualmente, se percibe interés sobre otros suelos industriales propiedades de esta mercantil, especialmente en El Burgo de Ebro -tras la instalación de uno de los tres centros de datos de AWS Amazon Spain- y la revitalización del polígono de El Portal (Caspe) al albur de nuevas actividades ligadas con la explotación de recursos energéticos renovables.

Igualmente, SVA está gestionando dos de los proyectos estratégicos sobre los que la Comunidad tienen puestas más esperanzas como motor de desarrollo territorial, como son las obras pertenecientes al *Proyecto de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila* y las obras de *rehabilitación y regeneración urbana de la explanada de Los Arañones en Canfranc* (nueva estación ferroviaria de viajeros, nuevo haz de vías ferroviario, urbanización del sector y rehabilitación de la antigua estación internacional para uso hotelero). Ambos proyectos están prácticamente finalizados a cierre del ejercicio 2022.

El cuidado y la rehabilitación del extenso patrimonio cultural aragonés es otro de los vectores de actividad de esta sociedad. Durante el ejercicio 2022 se han ejecutado una serie de proyectos, cuya financiación ha corrido a cargo del Fondo de Inversiones de Teruel (FITE), entre los que se citan los siguientes:

- Actuaciones de rehabilitación del patrimonio,
 - Restauración de la iglesia de San Francisco, 3ª fase en Teruel.
 - Restauración de la torre de la iglesia de la Asunción de Nuestra Señora de Navarrete, en Calamocha.
 - Plan de conservación del Santuario de Nuestra Señora de Gracia de La Fresneda (Teruel).
 - Actuaciones de rehabilitación de la antigua estación ferroviaria de Caminreal.
 - Obras de rehabilitación edificatoria de viviendas y certificación EnerPHit de Passivhaus en diez viviendas en Teruel.

El impulso de la transparencia y la vocación de servicio público constituyen compromisos indisolublemente unidos al funcionamiento de la Sociedad. SVA, quien implantó políticas específicas sobre ética e integridad que culminaron en 2017 con la creación y establecimiento de un Código Ético propio, revisado y actualizado en 2021.

SVA consciente de la necesidad y de los beneficios de un comportamiento socialmente responsable, ha incorporado igualmente criterios de sostenibilidad ambiental como uno de sus objetivos y ha obtenido desde 2016 el Sello de Responsabilidad Social de Aragón (sello RSA).

2. Análisis de los principales indicadores

El análisis de la situación financiera presenta los siguientes indicadores en el ejercicio 2022:

Solvencia a largo plazo ¹	2,39
Endeudamiento ²	0,86

En cuanto a cuestiones de medio ambiente y personal, no existen hechos significativos que afecten a los resultados de la Sociedad que no estén reflejados en la memoria de la misma.

De acuerdo al cumplimiento de la modificación del apartado 1 del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital,

¹. La solvencia a largo plazo indica la capacidad que tiene la empresa con sus activos para hacer frente a su pasivo exigible. Se trata, por tanto, de demostrar la relación entre el activo real y el pasivo exigible.

². La ratio de endeudamiento indica la proporción entre los recursos ajenos y los fondos propios. Indica la relación entre los fondos generados por la empresa y los aportados por los socios con el nivel de los fondos tomados a préstamo.

realizada en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se informa de que el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad en el ejercicio 2022 ha sido de 17,91 días, calculado en base a lo establecido en el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, modificado por el Real Decreto 1040/2017.

3. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

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

4. Evolución previsible de la Sociedad

SVA aspira a ser un modelo de referencia en el ámbito de la atención a la población con necesidades de vivienda y en la rehabilitación urbana, además de seguir ofreciendo excelentes oportunidades de localización de actividades industriales y de liderar la gestión de proyectos singulares para la Comunidad.

Para ello seguirá avanzando en la mejora continua de programas, en la prestación de servicios de tipo técnico y de gestión al Gobierno de Aragón en el marco de diferentes acciones de política de vivienda, como la colaboración en la gestión de ayudas, la gestión económica y social de las viviendas de promoción pública promovidas por actuación directa o convenida con los ayuntamientos o la gestión de la bolsa de alquiler social del Gobierno de Aragón, dando en este caso servicio tanto a los propietarios que aportan las viviendas como a los inquilinos que se benefician del programa.

Disponer de un parque de vivienda pública extenso, de calidad y a precios asequibles es una herramienta apropiada para lograr estándares de calidad de vida y cohesión social como los que la sociedad aragonesa está requiriendo, y constituye un requisito previo para una mayor movilidad laboral y mayores oportunidades de empleo. Así, la nueva construcción y renovación de viviendas públicas es fundamental para cubrir la demanda de vivienda, ofrecer alojamiento asequible para amplios niveles de la población, reducir la magnitud de burbujas inmobiliarias, etc. En este sentido, como se ha explicado más arriba, se está iniciado la promoción de un nuevo proyecto de viviendas de alquiler asequible en la ciudad de Huesca y se están dando los pasos necesarios para destinar otros suelos de SVA para la promoción de viviendas en otras localidades y la obtención de viviendas destinadas al arrendamiento. Adicionalmente, en el periodo 2023-2025 se prevé la adquisición por parte de SVA de 195 viviendas, aproximadamente, con el objeto de incrementar el parque público de viviendas para ser destinadas al alquiler o cesión en uso, contando para ello con una subvención concedida por el Gobierno de Aragón.

SVA tiene por delante una labor destacada para los próximos años en actuaciones tendentes a conseguir una mayor funcionalidad territorial, en relación por ejemplo con los proyectos estratégicos de la plataforma agroalimentaria de Épila, la actuación en la estación internacional de Canfranc y su entorno, y el polígono especializado en tecnologías de la información y la comunicación que se construirá en Villanueva de Gállego, junto a las instalaciones de uno de los tres centros de datos de AWS en Aragón, contando ya con fondos para el desarrollo de este proyecto por lo que el inicio del mismo se prevé en 2023.

Así mismo SVA va a continuar participando activamente en proyectos de rehabilitación de patrimonio histórico y cultural, así como en actuaciones de rehabilitación mediante la prestación de servicios al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón, o cualquier otro Departamento del Gobierno en razón a su declaración como 'medio propio' de la administración autonómica.

5. Actividades de investigación y desarrollo

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

6. Adquisición de acciones o participaciones propias

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

7. Utilización de instrumentos financieros relevantes

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



DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 14 de marzo de 2023 por videoconferencia, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, numeradas correlativamente de la página 1 a la 73, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.
- Memoria del ejercicio 2022.
- Informe de gestión del ejercicio 2022.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

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

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

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

Fecha de formulación: 14 de marzo de 2023

D. José Luis Soro Domingo
Presidente



DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 14 de marzo de 2023 por videoconferencia, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, numeradas correlativamente de la página 1 a la 73, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.
- Memoria del ejercicio 2022.
- Informe de gestión del ejercicio 2022.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

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

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

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

Fecha de formulación: 14 de marzo de 2023

D^a. Carolina Floría Guillera
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 14 de marzo de 2023 por videoconferencia, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, numeradas correlativamente de la página 1 a la 73, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.
- Memoria del ejercicio 2022.
- Informe de gestión del ejercicio 2022.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

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

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

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

Fecha de formulación: 14 de marzo de 2023

**BOSQUE
PALACIN
CARMELO - DNI
17135986C**

D. Carmelo Bosque Palacín
Vocal

Firmado digitalmente
por BOSQUE PALACIN
CARMELO - DNI
17135986C
Fecha: 2023.03.15
12:08:09 +01'00'



DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 14 de marzo de 2023 por videoconferencia, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, numeradas correlativamente de la página 1 a la 73, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.
- Memoria del ejercicio 2022.
- Informe de gestión del ejercicio 2022.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

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

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

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

Fecha de formulación: 14 de marzo de 2023

D. José Manuel Salvador Minguillón
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 14 de marzo de 2023 por videoconferencia, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, numeradas correlativamente de la página 1 a la 73, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.
- Memoria del ejercicio 2022.
- Informe de gestión del ejercicio 2022.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

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

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

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

Fecha de formulación: 14 de marzo de 2023

VILLAGRASA
DOLSA
VERONICA - DNI
72976681G

Firmado digitalmente
por VILLAGRASA
DOLSA VERONICA -
DNI 72976681G
Fecha: 2023.03.14
11:08:02 +01'00'

D^a Verónica Villagrasa Dolsa
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 14 de marzo de 2023 por videoconferencia, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, numeradas correlativamente de la página 1 a la 73, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.
- Memoria del ejercicio 2022.
- Informe de gestión del ejercicio 2022.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

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

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

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

Fecha de formulación: 14 de marzo de 2023

AINA MATEO
MIGUEL ANGEL
- 29088358M

Firmado digitalmente
por AINA MATEO
MIGUEL ANGEL -
29088358M
Fecha: 2023.03.16
16:03:54 +01'00'

D. Miguel Ángel Aina Mateo
Vocal



DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 14 de marzo de 2023 por videoconferencia, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, numeradas correlativamente de la página 1 a la 73, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.
- Memoria del ejercicio 2022.
- Informe de gestión del ejercicio 2022.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

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

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

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

Fecha de formulación: 14 de marzo de 2023

D. Luis Fernando Lanaspa Santolaria
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 14 de marzo de 2023 por videoconferencia, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, numeradas correlativamente de la página 1 a la 73, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.
- Memoria del ejercicio 2022.
- Informe de gestión del ejercicio 2022.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

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

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

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

Fecha de formulación: 14 de marzo de 2023

POZUELO
ANTONI
FRANCISCO
- DNI
25136871X

Firmado
digitalmente por
POZUELO ANTONI
FRANCISCO - DNI
25136871X
Fecha: 2023.03.14
13:41:11 +01'00'

D. Francisco Pozuelo Antoni
Vocal

DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., reunido en Zaragoza a 14 de marzo de 2023 por videoconferencia, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, numeradas correlativamente de la página 1 a la 73, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.
- Memoria del ejercicio 2022.
- Informe de gestión del ejercicio 2022.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

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

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

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

Fecha de formulación: 14 de marzo de 2023

LAHOZ PENON,
RAQUEL
(AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por
LAHOZ PENON, RAQUEL
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2023.03.20 10:16:43
+01'00'

D^a. Raquel Lahoz Penón
Secretaria no consejera

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

REAL 2022 - PAIF

€ - Datos acumulados

Periodo:

2022.DIC

Entidad:

SVA

€ - Datos acumulados

2022.DIC

SVA

[illegible]

Participaciones financieras	1	0,00	0,00	0,00
Préstamos	2	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado Material	3	12.258,45	0,00	12.258,45
Inmovilizado Intangible	4	7.290,60	0,00	7.290,60
Inversión Inmobiliaria	5	46.181.474,32	25.451.035,24	11.760.494,27
Existencias	6	41.654.811,51	26.290.767,39	3.567.640,20
Encargos/Encomiendas	7	26.586.889,81	20.936.444,37	2.386.314,72

	Real_Pconso
Subvenciones de explotación Gobierno de Aragón	1.678.255,93
Subvención de capital Gobierno de Aragón	445.038,37
Aportación al capital/ otras aportaciones de socios por parte de la cabecera	

SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.
LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2022 - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

€ - Datos acumulados

Periodo: 2022.DIC

Entidad: SVA

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2022	Año 2022
1. Importe neto de la cifra de negocios	3.833.049,33	12.519.945,22
a) Ventas	1.520.757,74	9.407.758,80
b) Prestaciones de servicios	2.312.291,59	3.112.186,42
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-300.059,78	-8.167.004,18
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		4.337.947,94
4. Aprovisionamientos	-1.975.873,80	-8.220.790,43
a) Consumo de mercaderías		-1.356.802,13
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.549.547,66	1.344.540,05
c) Trabajos realizados por otras empresas	-3.525.421,46	-5.858.696,46
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-2.349.831,89
5. Otros ingresos de explotación	50.355,79	1.930.092,09
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	38.841,89	49.470,28
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11.513,90	1.880.621,81
6. Gastos de personal	-1.391.702,23	-1.529.833,65
a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.094.368,49	-1.190.481,04
b) Cargas sociales	-297.333,74	-339.352,61
c) Provisiones		0,00
7. Otros gastos de explotación	-1.373.910,49	-2.977.801,27
a) Servicios exteriores	-785.200,12	-1.037.804,70
b) Tributos	-545.510,21	-563.726,64
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-43.200,16	-1.376.269,93
d) Otros gastos de gestión corriente		0,00
8. Amortización del inmovilizado	-833.336,54	-802.300,64
a) Amortización del inmovilizado intangible	-6.018,94	-6.568,51
b) Amortización del inmovilizado material	-32.071,36	-33.653,13
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-795.246,24	-762.079,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	3.814.048,85	1.802.130,02
10. Excesos de provisiones		25.485,72
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-4.672.289,95	-2.621.984,90
a) Deterioros y pérdidas	-4.672.289,95	-1.225.322,83
a1) Del inmovilizado intangible		0,00
a2) Del inmovilizado material		-22.903,99
a3) De las inversiones inmobiliarias	-4.672.289,95	-1.202.418,84
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	-1.396.662,07
b1) Del inmovilizado intangible		-2.295,96
b2) Del inmovilizado material		0,00
b3) De las inversiones inmobiliarias		-1.394.366,11
12. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas		0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00
13. Otros resultados	2.000,00	935.431,13
Gastos excepcionales	-1.000,00	-5.022,28
Ingresos excepcionales	3.000,00	940.453,41
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	-2.847.718,82	-2.768.682,95
14. Ingresos financieros	5.000,00	2.447,85
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas		0,00
a2) En terceros		0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	5.000,00	2.447,85
b1) De empresas del grupo y asociadas		0,00
b2) De terceros	5.000,00	2.447,85
15. Gastos financieros	-128.071,96	-142.121,44
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00
b) Por deudas con terceros	-128.071,96	-142.121,44
c) Por actualización de provisiones		0,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		0,00
b) Transferencia de ajuste de valor razonable con cambios en el patrimonio neto		0,00
17. Diferencias de cambio		0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	11.593,87
a) Deterioros y pérdidas		11.593,87
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00
19. Incorporación al activo de gastos financieros		0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	-123.071,96	-128.079,72
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	-2.970.790,78	-2.896.762,67
20. Impuestos sobre beneficios		345.109,38
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	-2.970.790,78	-2.551.653,29
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	-2.970.790,78	-2.551.653,29

SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.
LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2022 - ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

€ - Datos acumulados

Periodo: 2022.DIC

Entidad: SVA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2022	Año 2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-2.970.790,78	-2.896.762,67
2. Ajustes del resultado	1.717.857,23	1.478.576,81
a) Amortización del inmovilizado (+)	833.336,54	802.300,64
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	4.587.011,49	922.588,65
b.1. Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (+/-)		2.349.831,89
b.2. Deterioro de productos terminado y en curso (+/-)	-128.478,62	-2.063.845,68
b.3. Deterioro de créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)	43.200,16	-577.126,52
b.4. Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)	4.672.289,95	1.225.322,83
b.5. Deterioro de Instrumentos financieros (+/-)		-11.593,87
c) Variación de provisiones (+/-)		1.900.103,69
d) Imputación de subvenciones (-)	-3.825.562,76	-3.682.751,83
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		1.396.662,07
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)	-5.000,00	-2.447,85
h) Gastos financieros (+)	128.071,96	142.121,44
i) Diferencias de cambio (+/-)		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		
l) Dotación al fondo de provisiones técnicas (-/+)		
3. Cambios en el capital corriente	765.792,27	12.197.665,05
a) Existencias (+/-)	-1.121.009,26	3.282.337,78
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	6.524.449,46	-19.944.309,90
c) Otros activos corrientes (+/-)		45.087,77
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	-4.637.647,93	918.406,20
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		3.192,28
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		27.892.950,92
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-116.710,86	-129.308,90
a) Pagos de intereses (-)	-121.710,86	-131.669,92
b) Cobros de dividendos (+)		
c) Cobros de intereses (+)	5.000,00	2.361,02
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		0,00
e) Otros pagos/ cobros (-/+)		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	-603.852,14	10.650.170,29
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-9.098.988,51	-7.712.839,93
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		-7.290,60
c) Inmovilizado material		-12.258,45
d) Inversiones inmobiliarias	-9.098.988,51	-7.687.338,02
e) Otros activos financieros		-5.952,86
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
7. Cobros por desinversiones (+)	0,00	713.523,34
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		632.419,03
d) Inversiones inmobiliarias		81.104,31
e) Otros activos financieros		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	-9.098.988,51	-6.999.316,59
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	11.825.873,78	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 (+)	11.825.873,78	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-2.123.033,13	-1.317.172,27
a) Emisión	0,00	365.657,25
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)		27,26
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		365.629,99
4. Otras deudas (+)		
b) Devolución y amortización de	-2.123.033,13	-1.682.829,52
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-2.018.054,93	-1.568.774,66
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		
4. Otras deudas (-)	-104.978,20	-114.054,86
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)	9.702.840,65	-1.317.172,27
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	0,00	2.333.681,43
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	50.000,00	2.083.142,70
Efectivo o equivalente por la integración filial		
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	50.000,00	4.416.824,13

SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.**LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2022 - BALANCE DE SITUACIÓN**

Periodo: 2022.DIC

Entidad: SVA

€ - Datos acumulados

BALANCE DE SITUACIÓN	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2022	Año 2022
ACTIVO NO CORRIENTE	68.744.152,11	86.595.938,63
I. Inmovilizado intangible	6.369,50	11.281,09
1.Investigación y Desarrollo		0,00
2.Concesiones		0,00
3.Patentes, licencias, marcas y similares		2.978,94
4.Fondo de comercio		0,00
5.Aplicaciones informáticas	6.369,50	8.302,15
6.Otro inmovilizado intangible		0,00
7.Anticipos		0,00
II. Inmovilizado material	1.246.181,70	1.216.459,63
1.Terrenos	560.167,68	536.142,18
2.Construcciones	598.969,00	574.060,39
3.Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	87.045,02	106.257,06
4.Inmovilizado en curso		0,00
5.Anticipos		0,00
III. Inversiones inmobiliarias	63.015.685,85	68.268.381,66
1.Terrenos	20.757.182,85	19.279.505,34
2.Construcciones	42.258.503,00	48.988.876,32
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.382.447,56	4.629.509,91
1.Instrumentos de patrimonio		0,00
2.Créditos a empresas	4.382.447,56	4.629.509,91
3.Valores representativos de deuda		0,00
4.Derivados		0,00
5.Otros activos financieros		0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	93.467,50	108.402,42
1.Instrumentos de patrimonio		11.593,87
2.Créditos a empresas		0,00
3.Valores representativos de deuda		0,00
4.Derivados		0,00
5.Otros activos financieros	93.467,50	96.808,55
VI. Activos por impuesto diferido		0,00
VII. Deudas comerciales no corrientes y otras cuentas a cobrar	0,00	12.361.903,92
1.Deudores comerciales no corrientes y otras cuentas a cobrar		0,00
2.Deudores comerciales no corrientes y otras cuentas a cobrar, empresas del grupo		12.361.903,92
ACTIVO CORRIENTE	77.573.219,22	98.408.682,59
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
1.Inmovilizado	0,00	0,00
Terrenos		0,00
Resto de Inmovilizado		0,00
2.Inversiones financieras		0,00
3.Existencias y otros activos		0,00
II. Existencias	54.565.891,43	46.858.418,80
1.Comerciales	856.307,68	251.939,52
2.Materias primas y otros aprovisionamientos	30.838.018,52	33.880.016,36
3.Productos en curso	1.881.805,12	1.358.812,26
4.Productos terminados	20.989.760,11	11.367.650,66
5.Subproductos, residuos y materiales recuperados		0,00
6.Anticipos a proveedores		0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	22.284.793,11	46.565.444,54
1.Clientes por ventas y prestaciones de servicios	39.873,47	728.396,17
2.Clientes empresas del grupo y asociadas	7.281.707,44	2.755.730,23
3.Deudores Varios	186.971,45	184.298,50
4.Personal		0,00
5.Activos por impuesto corriente		0,00
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas	14.776.240,75	42.897.019,64
7.Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	200,00
1.Instrumentos de patrimonio		0,00
2.Créditos a empresas		0,00
3.Valores representativos de deuda		0,00
4.Derivados		0,00
5.Otros activos financieros		200,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	654.432,31	561.466,40
1.Instrumentos de patrimonio		0,00
2.Créditos a empresas		0,00
3.Valores representativos de deuda		0,00
4.Derivados		0,00
5.Otros activos financieros	654.432,31	561.466,40
VI. Periodificaciones a corto plazo	18.102,37	6.328,72
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	50.000,00	4.416.824,13
1.Tesorería	50.000,00	4.416.824,13
2.Otros activos líquidos equivalentes		0,00
TOTAL ACTIVO	146.317.371,33	185.004.621,22

PATRIMONIO NETO	104.208.070,27	107.688.823,16
A-1) Fondos propios	89.641.103,99	89.428.279,52
I. Capital	67.517.594,60	67.517.594,60
1.Capital escriturado	67.517.594,60	67.517.594,60
2.(Capital no exigido)		0,00
II. Prima de emisión		0,00
III. Reservas	102.214,23	102.315,98
1.Legal y estatutarias	105.217,38	105.217,38
2.Otras reservas	-3.003,15	-2.901,40
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	-9.603.909,07	-10.235.972,78
1.Remanente		0,00
2.(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-9.603.909,07	-10.235.972,78
VI. Otras aportaciones de socios	34.595.995,01	34.595.995,01
VII. Resultado del ejercicio	-2.970.790,78	-2.551.653,29
VIII. (Dividendo a cuenta)		0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		0,00
A.2) Ajustes por cambio de valor	0,00	0,00
I. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		0,00
II. Operaciones de cobertura		0,00
III. Otros		0,00
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14.566.966,28	18.260.543,64
A.4) Fondo de provisiones técnicas. Aportaciones de terceros		0,00
PASIVO NO CORRIENTE	14.916.466,73	39.721.737,26
Fondo de provisiones técnicas. Cobertura del Conjunto de operaciones		0,00
I. Provisiones a largo plazo	0,00	150.661,12
1.Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		0,00
2.Actuaciones medioambientales		0,00
3.Provisiones por reestructuración		0,00
4.Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		0,00
5.Resto de provisiones		150.661,12
II. Deudas a largo plazo	10.758.556,11	33.868.169,76
1.Obligaciones y otros valores negociables		0,00
2.Deudas con entidades de crédito	10.569.062,44	10.190.321,65
3.Acreedores por arrendamiento financiero		0,00
4.Derivados		0,00
5.Otros pasivos financieros	189.493,67	23.677.848,11
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		220.496,34
IV. Pasivos por impuesto diferido	4.157.910,62	5.482.410,04
V. Periodificaciones a largo plazo		0,00
PASIVO CORRIENTE	27.192.834,33	37.594.060,80
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00
II. Provisiones a corto plazo	77.244,23	1.864.061,64
1.Obligaciones por prestaciones a corto plazo al personal	12.767,92	0,00
2.Actuaciones medioambientales		0,00
3.Provisiones por reestructuración		0,00
4.Provisiones por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		0,00
5.Resto de provisiones	64.476,31	1.864.061,64
III. Deudas a corto plazo	19.739.872,00	26.514.571,85
1.Obligaciones y otros valores negociables		0,00
2.Deudas con entidades de crédito	7.697.619,79	1.112.035,38
3.Acreedores por arrendamiento financiero		0,00
4.Derivados		0,00
5.Otros pasivos financieros	12.042.252,21	25.402.536,47
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.365.079,25	9.199.468,58
1.Proveedores	3.386.873,19	6.004.835,06
2.Proveedores empresas del grupo y asociadas	407.456,90	100.056,08
3.Acreedores varios	366.710,43	143.279,30
4.Personal (remuneraciones pendientes de pago)		0,00
5.Pasivos por impuesto corriente		0,00
6.Otras deudas con las Administraciones Públicas	561.417,94	658.085,69
7.Anticipos de clientes	2.642.620,79	2.293.212,45
VI. Periodificaciones a corto plazo	10.638,85	15.958,73
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	146.317.371,33	185.004.621,22

SUBVENCIONES Y TRANSFERENCIAS CONCEDIDAS

Corrientes

Entidad de destino	Importe	Descripción

Capital

Entidad de destino	Importe	Descripción

SUBVENCIONES Y TRANSFERENCIAS RECIBIDAS

Corrientes

Entidad Concedente	Importe	Descripción
Subvenciones de gastos de la Seguridad Social	4.916,40	Subvención gastos seguridad formación
Subvención bonificación combustible	616,79	Subvención bonificación combustible
Actuaciones Estación Caminreal	2.743,10	Actuaciones Estación Caminreal
Costes Indirectos Actuaciones Canfranc	1.675.512,83	Costes Indirectos Actuaciones Canfranc

Capital

Entidad Concedente	Importe	Descripción
Gobierno de Aragón	445.038,37	Revisión excepcional precios Contrato actuaciones Canfranc

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2022 - CAPITAL SOCIAL / CONSEJO DE ADMINISTRACION

2022.DIC

SVA

€ - Datos acumulados

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL DE LA ENTIDAD

Sociedad	Capital escriturado	% Participación
Corporacion Empresarial Publica de Aragon, S.L.U.	67.517.594,60	100,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
***	0,00	0,00%
	67.517.594,60	100,00%

COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

[illegible]

SOCIEDADES PARTICIPADAS

Nombre de la Sociedad	% Participación	Otros socios públicos
LA SENDA DEL VALADIN	19,67%	Ayuntamiento de Teruel (80,33%)

INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO FINANCIERO QUE ASUMEN LAS EMPRESAS PÚBLICAS COMO CONSECUENCIA DE SU PERTENENCIA AL SECTOR PÚBLICO

A fecha de 31 de diciembre de 2022

Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U., como sociedad mercantil autonómica, según lo dispuesto en el artículo 138 del Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, cumple con las siguientes obligaciones como consecuencia a su pertenencia al sector público, atendiendo a la siguiente normativa:

- Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón:

- *Obtención, en su caso, de las autorizaciones necesarias del Gobierno de Aragón para realizar operaciones societarias, entre otras: ampliación o reducción de capital, transformación, fusión, escisión y disolución de sociedades mercantiles autonómicas.

- *Obtención de informe previo del Departamento competente en materia de Patrimonio, para la suscripción, adquisición y transmisión por las sociedades mercantiles autonómicas de títulos societarios, sin perjuicio de la previa autorización del Gobierno de Aragón cuando resulte necesaria conforme a lo previsto en el artículo 134 del citado Texto Refundido.

- Ley 4/2012, de 26 de abril de 2012, de medidas urgentes para la racionalización del sector público:

- *Obligación de auditar las Cuentas Anuales. Directriz I para el Buen Gobierno y la Responsabilidad Social Corporativa, punto (e), aprobada por el Consejo de Administración de Corporación el 09.12.2009 y 11.05.2015. Según lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley, las directrices serán de obligado cumplimiento para todas las sociedades mercantiles autonómicas cuya gestión esté atribuida a Corporación.

- *Obligación de presentar, en caso de ser preceptivo, el informe de gestión, el plan de saneamiento, y el plan de pago a proveedores.

- *Obtención de autorización para la celebración de contratos, de cualquier naturaleza jurídica, cuyo importe sea igual o superior a 12 millones de euros.

- *Obligado cumplimiento de las Directrices e Instrucciones impartidas por la Corporación.

- Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 29 de junio, del Gobierno de Aragón.

*Elaboración y presentación de presupuesto que se integra en el Presupuesto anual de la Comunidad Autónoma. Este documento incluye el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación.

- Ley 9/2021, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2022.

*Obtención de las autorizaciones pertinentes para concertar operaciones de endeudamiento a largo plazo, y para concertar operaciones de endeudamiento a corto plazo, así como para conceder avales o cualquier tipo de garantía financiera.

*Cumplimiento de obligaciones formales, en materia de régimen de personal activo y reporte a las Cortes de Aragón.

*Presentación, junto con las cuentas anuales, de un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero, así como otro informe sobre eficacia y eficiencia en la prestación del servicio que asumen dichas entidades como consecuencia de su pertenencia al sector público.

- Ley 1/2017, de 8 de febrero, de medidas de racionalización del régimen retributivo y de clasificación profesional del personal directivo y del resto del personal al servicio de los entes del sector público institucional de la Comunidad Autónoma de Aragón:

*Homologación retributiva del personal directivo de las entidades del sector público institucional de la Comunidad Autónoma de Aragón.

*Clasificación profesional del personal laboral de las entidades del sector público institucional de la Comunidad Autónoma de Aragón.

*Homologación retributiva del personal laboral de las entidades del sector público institucional de la Comunidad Autónoma de Aragón.

*Adaptación de contratos.

- Obligado cumplimiento de las Directrices e Instrucciones impartidas por la Corporación.

- Decreto 22/2003, de 28 de enero, del Gobierno de Aragón por el que se regula el sistema de información de la contabilidad de la administración, de los organismos públicos y de las empresas de la Comunidad Autónoma de Aragón:

*Obligación de presentar la rendición de cuentas a la Intervención General, para la formación de la Cuenta General.

- Cumplimiento de la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.

- Cumplimiento de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector

Público Autonómico de Aragón.

- Cumplimiento de obligaciones de información a requerimiento de la Cámara de Cuentas de Aragón.
- Cumplimiento de obligaciones de información a requerimiento de las Cortes de Aragón.
- Formación y mantenimiento actualizado de un Inventario de bienes y derechos que se incorporará, como anexo, al Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma. Al Inventario de la empresa tendrá acceso permanente el órgano de la Administración de la Comunidad que tenga encomendadas las funciones relativas a su Patrimonio.
- Obligación de remitir trimestralmente a la Dirección General de Presupuestos, Financiación y Tesorería, las operaciones de endeudamiento realizadas, así como el endeudamiento vivo en curso.
- Obligación de remitir semestralmente la información requerida por la Ley 6/2017 de 15 de junio de cuentas abiertas de Aragón.
- Obligación de remitir trimestralmente la relación de contratos al Registro de Contratos de Aragón, realizándose por cauce de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, quien centraliza los reportes de sus participadas y reporta al Registro Público de Contratos del Gobierno de Aragón, quien remite a su vez, a la Cámara de Cuentas por virtud de Convenio de colaboración que tienen formalizado.
- Obligación de la rendición de contratos a los que se refiere el artículo 335 de la Ley de Contratos del Sector Público (en suspenso según indicaciones de la Cámara de Cuentas).
- Obligación de remitir mensualmente a la Intervención General el cuestionario de información contable normalizada para sociedades, fundaciones, consorcios y demás entidades públicas sujetas, según su normativa específica, al Plan General de Contabilidad de la empresa española o a alguna de sus adaptaciones sectoriales.

En Zaragoza, a fecha de firma electrónica.



**Suelo y Vivienda
de Aragón**

16562326A
FRANCISCO JAVIER
ALBISU IRIBE (R:
B50907328)

Javier Albisu Iribe Sáez
Director-Gerente
Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

INFORME ACERCA DE LA EFICACIA Y EFICIENCIA EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO POR PARTE DE SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN S.L.U. EJERCICIO 2022

1. PRESENTACIÓN

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

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

Así, en cumplimiento de la disposición adicional duodécima de la Ley 9/2021 de 30 de diciembre de Presupuestos de la Comunidad Autónoma para el ejercicio 2022¹ Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U., SVA en adelante, ha elaborado el presente informe sobre la eficacia y eficiencia en la prestación de servicios. Analiza la eficacia y eficiencia en el desarrollo de la actividad de esta mercantil durante el ejercicio 2022 sobre la base de las tareas asignadas por el departamento de tutela (Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda).

2. EFICACIA

Suelo y Vivienda de Aragón es una sociedad pública que sirve como instrumento de la política de vivienda y gestión urbanística de suelo en colaboración con otras instituciones. La actividad de esta mercantil se desarrolla siguiendo pautas marcadas desde el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda dentro del Programa de Gobierno de Aragón.

Los objetivos estratégicos asignados en el año 2022 tienen que ver con la vivienda, la prestación de servicios a Diputación General de Aragón, el buen gobierno corporativo, la ética y la integridad, la responsabilidad social y la contribución social.

2.1 Acuerdos del Consejo de Administración

La Sociedad es administrada y regida por el Consejo de Administración, que asume la representación social y tiene plenitud de facultades. El proceso de toma de decisiones recae en

¹. "Las empresas públicas y otras entidades del sector público de la Comunidad Autónoma sometidas a los principios y normas de contabilidad recogidos en el Plan General de Contabilidad y las fundaciones del sector público de la Comunidad Autónoma deberán presentar, junto con las cuentas anuales, un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero, así como otro informe sobre eficacia y eficiencia en la prestación del servicio que asumen dichas entidades como consecuencia de su pertenencia al sector público".

el Consejo de administración, como máximo órgano de gobierno.

Al cierre del ejercicio 2021 de los 91 acuerdos tomados en el seno del Consejo de Administración de la Sociedad, tres no se habían ejecutado a aquella fecha, cuatro se encontraban en proceso de ejecución y 84 se habían realizado (situándose el grado de cumplimiento en más del 92%). En el ejercicio 2022 de los 54 acuerdos tomados por el Consejo de Administración, uno no se ha ejecutado, dos se encuentran en proceso de ejecución y 51 se han realizado (situándose el grado de cumplimiento en más del 94%).

2.2 Gestión parque propio de inmuebles en alquiler

El número de viviendas que integra el parque propio de SVA lo integran 27 promociones, con una media de nueve viviendas por promoción, repartidas por las tres provincias aragonesas.

Parque viviendas SVA	Nº
Huesca	43
Zaragoza	124
Teruel	66
Total	233

Número de viviendas en 2022 propiedad de SVA

Inmuebles arrendados en 2022	Viviendas y anejos	Garajes	Trasteros	Locales
1º Trimestre	4	1	0	0
2º Trimestre	22	4	0	0
3º Trimestre	4	6	0	0
4º Trimestre	11	5	0	0
Total inmuebles alquilados durante 2022	41	16	0	0
Stock inmuebles alquilados	217	116	6	18
Rescisiones de alquileres durante 2022	31	22	2	0

Detalle de inmuebles arrendados en 2022 propiedad de SVA. Actividad y stock

Los ingresos por arrendamientos alcanzaron 1.126.428,62 €, frente a 1.081.351,66 € del año anterior (incremento del 4,17 %). En el ejercicio 2022 se ha iniciado la construcción de una promoción de 88 viviendas en la localidad de Huesca, estando previsto completar el desarrollo de la primera fase en 18 meses. Esta fase supondrá la ejecución de 27 viviendas destinadas a arrendamiento de carácter público asequible, así como la urbanización, los garajes y cimentaciones correspondientes al resto de fases.

Igualmente, en el ejercicio 2022 se ha efectuado la enajenación mediante permuta de un suelo residencial en Huesca, con la que se obtendrán 15 viviendas en la promoción que se ejecute. Serán destinadas por SVA a arrendamiento público asequible.

2.3 Prestación de servicios a Diputación General de Aragón

La cifra de prestaciones de servicios a Diputación General de Aragón alcanzó en 2022 3.102.214,22 €, frente a los 9.700.726,63 € de 2021.

La variación se debe a la finalización del grueso de los trabajos que ha llevado a cabo esta mercantil relacionadas con el PIGA para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (que representaron un importe de 2.008.145,10 € frente a los 6.301.079,37 € en 2021). Se han realizado prestaciones de servicios financiadas a través del Fondo de Inversiones de Teruel por importe de 580.810,70 €, mientras que en 2021 las prestaciones de servicios correspondientes al Fondo de Inversiones de Teruel ascendieron a 2.824.808,32 €.

2.3.1 Gestión económica y social del parque de viviendas en alquiler propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón y de las viviendas de promoción pública promovidas por actuación directa o convenida con los ayuntamientos por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón

SVA creó en 2016 un servicio administrativo específico para el Gobierno de Aragón que habilita la prestación de una atención especializada para dar respuesta a diferentes casuísticas en la gestión del parque público de viviendas en alquiler y de las viviendas promovidas para su venta. A final del ejercicio 2020, tras la finalización del primer encargo de ejecución y una primera prórroga del mismo, nuevamente se encargó a SVA la ejecución de la gestión económica y social de este parque para el periodo comprendido entre 2021 y 2024.

Además de la gestión de cobro ordinaria de las cuotas-rentas mensuales, de la gestión extraordinaria de regularización de deudas y de la gestión social, se ha desarrollado una labor de información y conocimiento del parque (viviendas y ocupantes). Los objetivos generales del encargo de ejecución son la gestión de cobro, la gestión social, la gestión patrimonial y el asesoramiento e información; que se descomponen en las siguientes tareas:

- Gestión de cobro a favor de la DGV de las rentas de alquiler y cuotas de préstamos mediante su ingreso en las cuentas de titularidad de la Diputación General de Aragón, incluyendo la emisión de recibos y su presentación a la entidad financiera para su abono en la cuenta correspondiente.
- Emisión de reportes mensuales del estado de la gestión de los cobros.
- Confección y modernización del sistema de información de pagos y giro de cobros de las cantidades adeudadas.
- Asesoramiento a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en relación con las incidencias que suscite la gestión de cobro encomendada.
- Colaboración con la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en la elaboración de los informes necesarios para la contabilización de estas operaciones por parte de la Intervención de la Diputación General de Aragón.
- Gestión social integral de las personas que ocupan las viviendas de alquiler.
- Seguimiento de la situación personal, económica y familiar de los inquilinos de las viviendas asignadas.
- Emisión de informes técnicos, jurídicos, comerciales y sociales para la gestión social integral de las viviendas asignadas.
- Seguimiento del estado de conservación de las viviendas.
- Seguimiento y control de las viviendas y de su ocupación.
- Elaboración y entrega de estadísticas actualizadas del grado de cumplimiento y la evolución de la gestión de las viviendas asignadas.

En relación con la gestión económica, este servicio ha sido dotado de una herramienta informática *ad hoc* para el tratamiento informatizado de la gestión económica del encargo. El programa informático se puso en marcha en diciembre de 2016, por lo que actualmente sus funcionalidades se encuentran plenamente operativas, si bien es objeto de desarrollo para obtener su máximo rendimiento por lo que su adaptación a nuevos requerimientos informativos,

así como la mejora de los aspectos de información patrimonial y social.

A final de año 2022 el número de viviendas de alquiler de DGA gestionadas era de 373, y el número de expedientes de venta gestionados de 322.

Contratos	31/12/2022	31/12/2021	Media 2022
Arrendamiento	374	381	378
Venta	319	444	382
Total	693	825	760

Contratos gestionados, viviendas de alquiler DGA 2022

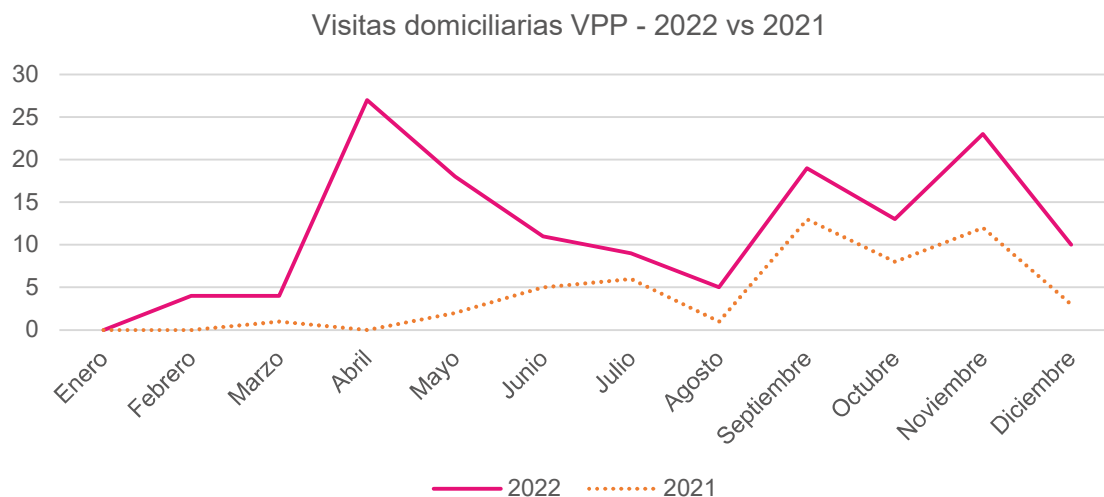
La principal variación se ha producido en el número de contratos de venta, que ha descendido a consecuencia de los contratos dados de baja por haber llegado su vencimiento y debido a amortizaciones anticipadas.

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

- De las actualizaciones de rentas.
- De la facturación emitida.
- De los ingresos realizados.
- Del control de las cuentas bancarias.
- De los impagos.
- De las deudas pendientes.
- Del capital pendiente de amortizar de los préstamos.
- De las amortizaciones anticipadas.
- De estadísticas de gestión.
- En relación con la campaña de la declaración IRPF se elaboran y remiten a clientes los datos de sus préstamos a efectos de su inclusión en sus declaraciones.
- Adicionalmente se vienen emitiendo aquellos Certificados de deuda o amortización y los Informes de situación económica que son solicitados bien por los clientes, bien por los diferentes Servicios Provinciales de Vivienda o por Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
- Elaboración de información específica para atender los requerimientos del servicio de Contabilidad de la Intervención General del Gobierno de Aragón proporcionando información desglosada de los ingresos por cuenta bancaria y concepto.

Respecto de la gestión patrimonial y social, durante 2018 y 2019 se realizó una actuación sistemática de visitas a domicilio a deudores de arrendamiento y grandes deudores de préstamos, realizando un total de 169 visitas a domicilio. Estas visitas permitieron tener un mayor control de la morosidad y mayor conocimiento social de los entornos familiares.

Si bien en 2020 las visitas domiciliarias debieron ser suspendidas a casusa de la COVID-19, estas se retomaron paulatinamente a finales del ejercicio 2021. En el año 2022, motivado por el descenso de la gravedad de la situación generada por la pandemia, se estableció un calendario de visitas a todas las viviendas en régimen de alquiler, que se pudo iniciar a partir del segundo trimestre del año. De esta manera, entre abril de 2022 y julio de 2023 se habrán visitado todos los inmuebles en régimen de arrendamiento gestionados.



Evolución de las visitas domiciliarias a lo largo del ejercicio 2022

2022	Huesca	Teruel	Zaragoza	Total
Visitas domiciliarias	2	9	140	151
Incidencias	12	3	240	255

Visitas domiciliarias y anomalías comunicadas en 2022.

El tiempo dedicado a cada visita aumentó con respecto a las realizadas en años anteriores. Esta labor incide de manera directa en una mejor conservación del patrimonio de la comunidad autónoma.

En relación con los acuerdos de pago (ARDE), en 2022 se formalizaron 47 nuevos acuerdos y se pudieron dar de baja por cumplimiento 46 de los existentes. Además, se han realizado diversos informes de seguimiento, derivación, intervención y entrevistas.

2022	Huesca	Teruel	Zaragoza	Total
ARDE Venta	2	0	6	8
ARDE Alquiler	5	5	29	39
Mediación en la comunidad	0	0	1	1
Presentación informe ARDE	1	1	4	6
Presentación informe derivación	0	0	2	2

Acuerdos ARDE, informes derivación e informes propuesta intervención.

2.3.2 Gestión económica y social de la red de bolsas de viviendas para el alquiler social de Aragón

Desde el 1 de enero de 2021 SVA tiene encomendada la gestión del programa de alquiler de la Red de Bolsas de Viviendas para el alquiler social de Aragón. Por este concepto, la prestación

de servicios a la Diputación General de Aragón en el año 2022 ascendió a 405.612,42 € (2021: 403.435,12 €). SVA realiza la gestión de este programa en todas sus vertientes: económica, jurídica, administrativa y social.

En cuanto a las cuestiones económicas, SVA gestiona el cobro de los alquileres a los inquilinos, así como el abono a los propietarios de las rentas establecidas y la actualización de las rentas de acuerdo a la normativa aplicable. Por otra parte, existe una coordinación con las distintas comunidades de propietarios para asegurar el pago de las cuotas ordinarias, así como las reclamaciones a los inquilinos por los servicios centralizados. También se elaboran cuadros de mando integrales, que permiten valorar el coste del servicio, así como otros indicadores relevantes, como la morosidad de los inquilinos.

Por lo que respecta a la gestión jurídica, se elaboran todos los documentos jurídicos necesarios para poner en marcha el arrendamiento de la vivienda, así como la coordinación con los letrados externos a la empresa en los casos en los que es preciso iniciar actuaciones judiciales, bien por reclamaciones de deuda o por desalojo de la vivienda.

En cuanto a los aspectos sociales, se realizan visitas domiciliarias, seguimiento telefónico y por correo electrónico con las personas inquilinas, coordinación con otros agentes sociales implicados (servicios sociales, centros de salud, etc.), elaboración de informes relativos a la idoneidad de renovar los contratos vigentes, etc. Igualmente, el personal especialista contratado por SVA realiza una importante labor de formación e información a las personas inquilinas, para facilitar su autonomía personal en el cuidado y mantenimiento de su vivienda, además de cuestiones diversas de índole personal.

Hasta el año 2021, la gestión de este programa era desempeñada por cuatro entidades distintas, con diversidad de mecanismos de coordinación entre las mismas y la Administración, y criterios independientes de actuación dentro de cada encargo que, a la postre, repercutían en una menor eficacia en la gestión de los recursos humanos y financieros.

Uno de los cambios aplicados por SVA en la gestión de esta bolsa ha girado en relación al mantenimiento del servicio, con una disminución del personal adscrito al programa por la propia mercantil y una aminoración sustancial de costes duplicados. Este cambio no ha supuesto una merma en la calidad del servicio ofrecido a los inquilinos, sino que el trabajo consigue analizar cada expediente desde una perspectiva global, entendiendo que la gestión no puede realizarse en su totalidad por SVA, consiguiendo una necesaria implicación del resto de agentes públicos que se considera deben de trabajar en los expedientes de estas viviendas.

Así, se está realizando un seguimiento de los expedientes en estrecha colaboración con los servicios sociales competentes, de manera que las visitas domiciliarias y el contacto telefónico que se tiene con los inquilinos permite detectar aquellos casos en los que hace falta una intervención por parte de aquéllos, derivando los expedientes pertinentes aún sin cesar en la involucración del personal de la empresa. Así, la intervención de SVA se centra en la vivienda: se realizan visitas domiciliarias con regularidad, para comprobar el estado de las viviendas y realizar una valoración social del inquilino, que se traslada a los agentes públicos que se considere deban actuar en cada caso.

Mediante las visitas domiciliarias se comprueba si los inquilinos están manteniendo de manera adecuada su hogar, si la situación económica y social de los mismos se ha mantenido o si, por el contrario, requiere de un nuevo plan de intervención. Solo en el año 2022 se realizaron 168 informes sociales.

Otro de los apartados clave en la gestión de este programa es la gestión de las anomalías que

se producen en la vivienda, que en el año 2022 ascendieron a más de 350. Durante el pasado ejercicio se simplificó esta gestión al incorporar todos los inmuebles a la misma póliza del seguro del hogar. Así, en lugar de tratar con cinco aseguradoras distintas como se hacía hasta el momento en el que SVA pasó a coordinar la gestión, en la actualidad todos los inmuebles se encuentran mismo bajo la misma póliza, lo que simplifica significativamente cualquier trámite sobre la materia.

Por otra parte, se ha hecho hincapié en la importancia del pago del alquiler entre los inquilinos, llegando a firmarse 31 acuerdos de regularización de deuda (ARDE).

2022	
Visitas domiciliarias	216
Gestión de anomalías	135
Firma contrato mandato	59
Firma contrato alquiler	19
Renovación contrato alquiler	29
Firma ARDE	31
Rescisión contrato alquiler	27
Devolución vivienda propietario	5

Acuerdos ARDE, firmas de contratos y gestión de anomalías.

2.3.3 Rehabilitación de viviendas

SVA está comprometida con el fomento de la rehabilitación y la edificación con criterios de consumo de energía casi nulo. En los últimos años se han ejecutado obras de rehabilitación de veinte viviendas del Parque de Maquinaria de Teruel, seis viviendas del Parque de Maquinaria de Alcañiz y seis viviendas en Escucha. Se trata de edificios con una antigüedad superior a 40 años y que han necesitado una reforma integral, manteniendo la estructura. Tras la entrega de las obras, se incorporaron a la Bolsa de Alquiler Social de Aragón.

En 2022 se desarrollaron obras de rehabilitación edificatoria de viviendas con criterios de consumo energético nulo en otras diez viviendas en Teruel capital con el objetivo de conseguir el certificado '*EnerPHit*' de *Passivhaus*. Estas viviendas también se incorporaron a la Bolsa de Alquiler Social de Aragón.

2.3.4 Rehabilitación del patrimonio histórico y cultural

Durante el ejercicio 2022 se han desarrollado múltiples actuaciones de rehabilitación del patrimonio aragonés:

- 3ª fase de Restauración de la Iglesia de San Francisco de Teruel.
- Restauración de la torre de la Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora de Navarrete.
- 2ª fase del Plan de Conservación del Santuario de Nuestra Señora de Gracia de La Fresneda (Teruel).

Igualmente se están realizando trabajos de rehabilitación de la estación de ferrocarril de Caminreal (Teruel) para su utilización como una de las sedes con las que contará el Museo del Ferrocarril de Aragón.

2.4 Actuaciones de carácter territorial

Suelo y Vivienda de Aragón está llevando a cabo varias actuaciones muy destacadas desde el punto de vista de su trascendencia territorial:

- PIGA Épila, implantación de una plataforma agroalimentaria. Entre los compromisos del Gobierno de Aragón se incluyó la obtención del suelo preciso para la ejecución del proyecto, actuando SVA como promotora y beneficiaria de la expropiación del mismo. Dentro de los servicios y trabajos ejecutados SVA para la aprobación definitiva del PIGA se incluyeron las expropiaciones, ocupaciones temporales y servidumbres requeridas para la ejecución de las obras, procediendo al levantamiento de actas previas con efectos de ocupación para un total de 118 parcelas.

A instancia del Gobierno de Aragón se procedió a la licitación, adjudicación y formalización de la contratación de la ejecución de las obras y dirección facultativa de las obras de infraestructuras y sistemas generales supralocales y urbanización conforme al PIGA. Desde el ejercicio 2020 se han llevado a cabo la ejecución de dichos trabajos finalizando los mismos durante el año 2022.

- Canfranc, rehabilitación urbana y ferroviaria de la explanada de Los Arañones y rehabilitación del edificio de la antigua estación internacional de ferrocarril en hotel 5* superior. Este entorno es uno de los enclaves más significativos y con mayor carga simbólica del territorio aragonés. El impulso definitivo de las actuaciones de transformación urbanística del entorno y la reserva del espacio adecuado para posibilitar la reapertura de la línea ferroviaria Pau-Canfranc-Jaca, se han asumido por su interés público como una actuación prioritaria del Gobierno de Aragón.

Tras finalizar las obras relativas a las infraestructuras ferroviarias durante 2017-2019, en el ejercicio 2020 se iniciaron los trabajos de urbanización habiendo finalizado durante el año 2022. Las obras de rehabilitación y adecuación de la estación para su uso hotelero se iniciaron en 2021 habiendo finalizado a principios del año 2023. En enero de 2023, se realizó la apertura del establecimiento hotelero.

- AWS, centros de datos en Villanueva de Gállego y El Burgo de Ebro. Dentro del objetivo estratégico del Plan de Gobierno de Aragón de promover la actividad económica y el empleo en todo el territorio aragonés, fomentar el capital tecnológico de las empresas locales, impulsar el desarrollo de sectores estratégicos de la economía aragonesa, apoyar la implantación de proyectos empresariales en Aragón y el fomento de la creación, el desarrollo e incremento de la competitividad de empresas del sector TIC, durante el ejercicio 2019 el Gobierno de Aragón firmó un convenio con la empresa Amazon Data Services Spain S.L. (AWS) para la instalación por su parte de distintos centros de datos en tres ubicaciones: Villanueva de Gállego (Zaragoza), El Burgo de Ebro (Zaragoza) y PLHUS en Huesca, siendo los suelos pertenecientes a localizaciones zaragozanas propiedad de SVA.

Esta mercantil formalizó el contrato de compra venta y puso a disposición del cliente dichos suelos en 2020, escriturando la operación en 2021. Durante el año 2022 los tres centros de datos han estado plenamente operativos y paralelamente SVA ha iniciado los trámites para la urbanización del polígono de Villanueva de Gállego destinado a la instalación de industrias de tecnologías de la información.

2.5 Cifra de ventas

Las ventas del ejercicio 2022 (8.281.330,18 €) fueron inferiores a las registradas en 2021 (10.878.836,46 €), destacando las operaciones en parcelas industriales en Plataforma Logística

Fraga por importe de 5.475.250,27 € y de un suelo residencial en Huesca por importe de 2.569.698,41 €.

En 2022 se vendieron adicionalmente otros activos inmobiliarios por importe de 632.419,03 € (2021: 892.501,35 €).

Ventas inmuebles	Localidad	Precio venta
Parcelas industriales	Fraga	5.475.250,27
	La Puebla de Híjar	91.863,75
	Caspe	99.734,75
Suelo residencial	Huesca	2.569.698,41
Local	Sabiñánigo	33.000,00
Garajes	Estada	3.858,00
	Teruel	9.500,00
	Zaragoza	7.925,00
Viviendas y anejos	Cañizar del Olivar	58.000,00
	Fabara	68.500,00
	Escucha	32.364,13
	Villanueva	397.703,43
	Andorra	66.351,47
Total ingresos		8.913.749,21

Ventas de inmuebles (2022)

2.6 Buen gobierno corporativo. Ética e integridad. Responsabilidad social

2.6.1. Implantación de una cultura de responsabilidad social

SVA es una organización comprometida con las personas, la sociedad y el medioambiente, habiéndose adherido en 2022 de nuevo a la Responsabilidad Social de Aragón mediante la firma de la *Declaración de compromiso*. Así mismo, conscientes de la necesidad y de los beneficios de un comportamiento socialmente responsable, incorporó la sostenibilidad como uno de sus objetivos de actuación. Recibió por ello la certificación *Responsable Socialmente en Aragón 2022* (sello RSA).

Por otro lado, SVA ha obtenido en 2022 el sello de cálculo de su huella de carbono por parte del Ministerio para la Transición Ecológica, resultado de los estudios que se han llevado a cabo por parte de la empresa para determinar los efectos que su actividad tiene en el cambio climático

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

En 2021 se procedió a la aprobación del *Modelo de organización y gestión para la prevención de riesgos penales de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.*, un nuevo *Código Ético* y el *Procedimiento de Gestión del Canal Ético*, por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 25 de

octubre de 2021, llevándose a cabo además la designación de los miembros titulares y suplentes del Comité de Ética con funciones ampliadas a materia Compliance, en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de 29 de noviembre de 2021. Todos los empleados de la compañía y los miembros del Consejo de Administración han sido formados en el citado modelo y el nuevo Código Ético.

Durante 2022 SVA no ha tenido constancia de que los profesionales vinculados a la actividad de esta sociedad no hayan observado en el desempeño de su actuación los principios éticos y de conducta contemplados en el Código Ético aprobado, ni se ha tenido constancia de comunicaciones en el canal ético sobre consultas o incidencias.

3. EFICIENCIA

La proyección del principio de la eficiencia en el ámbito del sector público ha venido sirviendo de fundamento para facilitar una aproximación paulatina de las formas de gestión en organizaciones públicas a las organizaciones privadas. La eficiencia relaciona los medios y fines utilizados para la consecución de los objetivos.

La plantilla media de SVA se ha incrementado en 2022, contando un valor medio de 25 empleados en el ejercicio 2022 (24,42 en 2021).

Los gastos por servicios exteriores se redujeron respecto a 2021 en un 8 %:

	2022	2021	2020
Servicios exteriores	1.037.804,70	1.130.162,90	835.666,96

Gastos por servicios exteriores

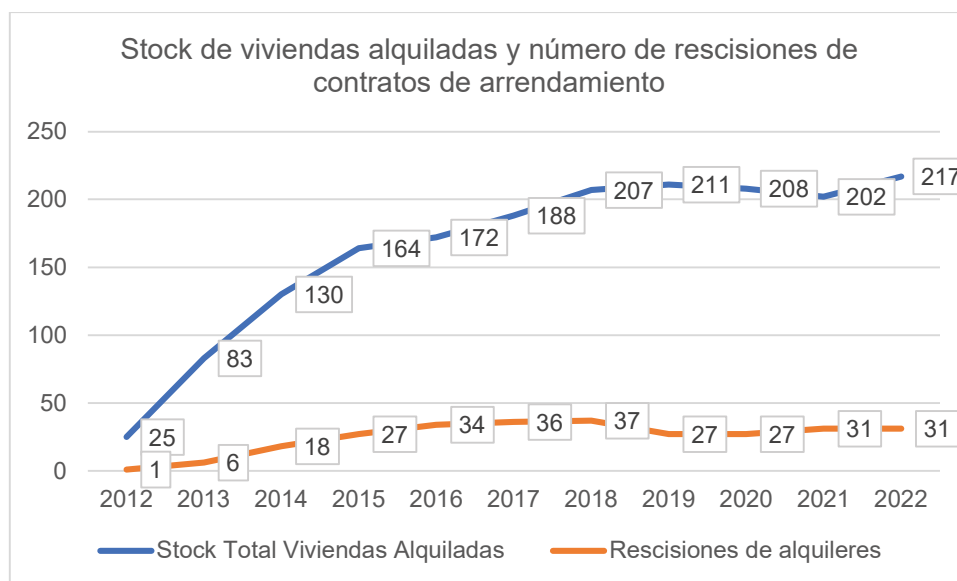
3.1 Gestión del parque propio de vivienda de alquiler

De las 233 viviendas propiedad de SVA, 217 estaban alquiladas al final del ejercicio. Durante el año hubo un total de 31 resoluciones (31 en 2021). En lo que respecta a garajes, permanecían alquilados 116 (128 a finales de 2020) y se produjeron 22 resoluciones de contratos (27 en 2021). Respecto de los locales, 11 permanecían alquilados, al igual que en el año anterior.

Nº Viviendas alquiladas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stock total viviendas alquiladas	172	188	207	211	208	202	217
Rescisiones de alquileres	34	36	37	27	27	31	31

Viviendas alquiladas y rescisiones de contratos alquiler, SVA 2016-2022

En el ejercicio 2022 se ha reconocido un ingreso neto por provisiones de morosidad por operaciones de arrendamiento correspondiente al ejercicio 2022 del 0,17% de la facturación total por arrendamientos frente a un 0,90% de gasto neto del ejercicio 2021.



Viviendas arrendadas y resoluciones de contratos arrendamiento

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

En 2022 se recibieron cobros por un total de 2.194.268,95 € según el siguiente detalle:

Concepto	2022	2021
Facturación	2.081.411,77	2.523.543,61
% Impagados en facturación del año	16,24%	17,04%
Impagados en facturación del año	338.035,95	430.101,93
Cobros recibidos por facturación anual	1.473.375,82	2.093.441,68
Cobros recibidos por facturación de años anteriores	318.439,05	302.355,53
Cobros recibidos por amortizaciones anticipadas	132.454,08	131.365,30
Ingresos totales en cuentas corrientes	2.194.268,95	2.527.162,51

- Facturación. El desglose de la facturación muestra los siguientes datos:

Facturación	2021	2020
Facturación arrendamiento	503.750,05	479.781,62
Facturación venta	1.577.661,72	2.043.761,99
Total facturación	2.081.411,77	2.523.543,61

La facturación de las viviendas en alquiler prácticamente no varía, explicándose la diferencia en el total de facturación por la variación en la facturación de las viviendas de venta. Esta reducción viene motivada por el descenso del número de contratos de venta, que tiene su origen en las amortizaciones anticipadas y en la cancelación de operaciones por haber alcanzado su vencimiento final.

- Morosidad. Se ha reducido ligeramente respecto al ejercicio anterior. SVA continúa llevando a cabo una exhaustiva gestión de la morosidad de los diferentes expedientes.
- Ingresos por facturación de meses anteriores. Se recibe un volumen significativo de cobros relativos a facturaciones de años anteriores, lo que ofrece una buena muestra del esfuerzo realizado en la gestión del cobro de los recibos impagados en primera instancia (mediante gestión telefónica de reclamación de los impagos), que se ha visto reforzada a través de la sistematización del envío de cartas de reclamación del recibo impagado que se implantó en 2019.
- Amortizaciones anticipadas. Importe similar al ejercicio anterior.
- Deuda vencida. Ascende a 5.219.316,16 € (5.618.405,04 € a cierre del ejercicio 2021): un 19% de la deuda vencida corresponde a Ayuntamientos.

	Zaragoza	Huesca	Teruel	Total
Deuda arrendamiento	443.431,89	74.170,98	240.203,68	757.806,55
Deuda compraventa y convenidas	1.516.612,20	1.473.661,31	1.471.236,10	4.461.509,61
Deuda total	1.960.044,09	1.547.832,29	1.711.439,78	5.219.316,16

Desglose deuda por origen (2022)

En cuanto al capital pendiente de vencimiento de las viviendas de venta, su importe total a cierre del ejercicio 2022 ascendió a 3.993.287,77 € (5.513.062,61 € en 2021) correspondiendo la diferencia al devengo de las cuotas de capital según los calendarios de amortización previstos y las amortizaciones anticipadas efectuadas durante 2022.

3.3 Suelo industrial

En 2022 ha continuado el movimiento inversor y de actividad, ya iniciado en ejercicios anteriores, sobre los diferentes suelos industriales que SVA dispone. Ha seguido la buena dinámica con operaciones comerciales que están fructificando gracias al refuerzo de la estrategia comercial que ofrece productos adaptados a las necesidades de las empresas y a precios competitivos.

En este periodo se debe destacar el éxito en la comercialización de PLFraga, dado que con las escrituraciones de compraventa (82.603,38 m²) y los contratos de alquiler con opción de compra formalizados (30.150,15 m²) en dicho ejercicio, SVA ya no dispone de suelo comercializable en esta plataforma.

Ventas suelo industrial. Superficie					
	2018	2019	2020	2021	2022
Superficie (m ²)	198.292,50	18.074,35	288.961,75	14.717,95	91.619,62
Opciones de compra/Contratos. Superficie					
	2018	2019	2020	2021	2022
Superficie (m ²)	9.403,50	5.332,00	13.447,00	4.323,00	33.158,00

Superficies de ventas y opcionadas (2022)

Por parte de Suelo y Vivienda de Aragón se continúa confiando en el planteamiento del acercamiento al mercado de suelo industrial basado en una participación más activa de la administración y asistencia durante el desarrollo de los proyectos, y la política de precios y productos inmobiliarios, todo ello con la voluntad de seguir facilitando al máximo la implantación de empresas.

Polígono industrial	Parcela	Fecha	Superficie (m ²)
PLFRAGA (Fraga)	LE-LIE-02 -01	20/04/2022	5.352,61
PLFRAGA (Fraga)	LE-LIE-03 -01	29/07/2022	24.927,61
PLFRAGA (Fraga)	LE-LIE-04 -01	29/07/2022	31.393,90
PLFRAGA (Fraga)	LE-LIE-04 -02	29/07/2022	20.929,10
El Portal (Caspe)	P-I-31	14/01/2022	2.133,27
El Portal (Caspe)	P-I-32	14/01/2022	2.560,13
Venta del Barro (La Puebla de Híjar)	P-18	28/07/2022	4.323,00
Total			91.619,62

Ventas de suelo industrial (2022)

Polígono industrial	Parcela	Fecha	Superficie (m ²)
El Espartal (El Burgo de Ebro)	P21-P24	24/05/2022	33.158,00

Opciones de compra/contratos suelo industrial

3.4 Rehabilitación: vivienda y patrimonio histórico y cultural

En lo que respecta a la ejecución de proyectos financiados con el Fondo de Inversiones de Teruel (FITE), en el ejercicio 2022 se han finalizado las siguientes actuaciones:

- 3ª fase de Restauración de la Iglesia de San Francisco de Teruel.
- 1ª fase de la Restauración de la torre de la Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora de Navarrete.
- 2ª fase del Plan de Conservación del Santuario de Nuestra Señora de Gracia de La Fresneda (Teruel).
- Rehabilitación de viviendas en Carretera Alcañiz de Teruel

En cuanto a la rehabilitación de la estación de ferrocarril de Caminreal para su utilización como una de las sedes del próximo Museo del Ferrocarril de Aragón, ha finalizado la Separata 1 y durante el ejercicio 2023 está previsto que se ejecute la Separata 2 con la que se finalizará el proyecto de rehabilitación de la estación.

3.5 Rehabilitación de la estación de Canfranc

En noviembre de 2021, SVA fue galardonada con el premio a la *“Mejor iniciativa pública en edificación en Aragón”* por el proyecto de la ‘Nueva estación de ferrocarril de Canfranc’. Este galardón fue concedido en la II Gala Aragonesa de la Edificación, organizada por Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza.

En abril de 2021 el Ministro de Transportes y el Presidente de Aragón inauguraron la nueva estación de Canfranc y la nueva playa de vías, incluidas en las obras que ejecuta SVA para la recuperación de la explanada de Los Arañones.

En 2021 y 2022 han continuado los trabajos de rehabilitación de la Estación Internacional de Canfranc para su utilización como hotel cuya apertura se ha producido en enero de 2023.

El Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón concedió en octubre de 2022 el accésit del premio anual de arquitectura "Fernando García Mercadal" en el apartado de "*Rehabilitación, arquitectura interior y arquitectura efímera*" a la nueva estación de viajeros de Canfranc. Este premio tiene por objeto servir de muestra de la arquitectura ejecutada en Aragón y reconocer públicamente aquella que haya conseguido dar mejor respuesta con equilibrio y sensibilidad a los problemas técnicos, expresivos, económicos, sociales y medioambientales, teniendo en cuenta tanto la utilización de los recursos disponibles como el proceso constructivo, los criterios de uso y mantenimiento y la inserción en el lugar.

3.6 Implicación de SVA con los intereses compartidos con las comunidades locales en las que desarrolla actuaciones

SVA mantiene firmado con la Asociación de Padres de Hijos Disminuidos Psíquicos Ángel Custodio un derecho de usufructo gratuito sobre un local en Teruel. También mantiene cedidas dos plazas de parking en Fraga a dos ONG's. Igualmente colabora con empresas de inserción socio-laboral, que trabajan con personas con dificultades para integrarse en el mercado de trabajo ordinario, con una contratación total en 2022 que ascendió a 9.318,81 €.

SVA está desarrollando la promoción de viviendas en el antiguo Cuartel de la Merced de Huesca, durante el desarrollo de estas obras se han localizado distintos restos arqueológicos así como sillares retirados del zócalo del muro del antiguo Cuartel, dichos sillares está previsto que se recolquen en una zona localizada en interior común de la urbanización, así como disponer una placa haciendo alusión a la ubicación del antiguo convento de La Merced en dicho solar. Todos los hallazgos arqueológicos han sido comunicados y gestionados, siguiendo instrucciones de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Suelo y Vivienda de Aragón participó en marzo en las jornadas que se realizaron en Canfranc con motivo del aniversario del cierre de la línea ferroviaria internacional de Canfranc. El Director Gerente de la sociedad fue ponente en la presentación del proyecto de urbanización, ajardinamiento y transformación de la explanada de Los Arañones y del entorno de la estación.

La sociedad ha colaborado con entidades locales, autorizando el uso de inmuebles de su propiedad para fomentar diversas actividades culturales, recreativas y deportivas tales como el Polifonik Sound, con ocasión del Festival del Vino del Somontano, aparcamiento y zona para el disparo de fuegos artificiales durante las fiestas generales de Tarazona, uso para la celebración de un torneo de baloncesto callejero (*StreetBall*), también en Tarazona.

En julio SVA puso a disposición sus instalaciones para la realización de una jornada de donación de sangre, organizada por la Plataforma Logística de Zaragoza y en colaboración con el Banco de Sangre y Tejidos de Aragón, en memoria de nuestro compañero Samuel Díez, que impulsó la realización de dicha campaña de solidaridad y que, tristemente, no estuvo con nosotros para poder llevarla a cabo.

En Zaragoza a fecha de firma electrónica,

**Suelo y Vivienda
de Aragón**

16562326A
FRANCISCO JAVIER
ALBISU IRIBE (R:
B50907328)

Javier Albisu Iribé Sáez
Director Gerente
Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.