



BOLETÍN OFICIAL DE LAS **CORTES DE ARAGÓN**

Número 11
Año XLI
Legislatura XI
22 de septiembre de 2023

Sumario

12. CÁMARA DE CUENTAS 12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización de la sociedad mercantil Aragón Plataforma Logística, S.A.U., ejercicio 2021 310

12. CÁMARA DE CUENTAS

12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización de la sociedad mercantil Aragón Plataforma Logística, S.A.U., ejercicio 2021.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

La Mesa de las Cortes de Aragón, en sesión celebrada el día 20 de septiembre de 2023, ha conocido el Informe de fiscalización de la sociedad mercantil Aragón Plataforma Logística, S.A.U., ejercicio 2021, remitido a estas Cortes por la Cámara de Cuentas y, de conformidad con lo establecido en el artículo 320 del Reglamento de las Cortes, acuerda su remisión a la Comisión Institucional y de Desarrollo Estatutario y a la Ponencia de relaciones con la Cámara de Cuentas.

Se ordena su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón.

Zaragoza, 20 de septiembre de 2023.

La Presidenta de las Cortes
MARTA FERNÁNDEZ MARTÍN

Informe de fiscalización ARAGÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.A.U., EJERCICIO 2021

EL CONSEJO DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN, en el ejercicio de la función fiscalizadora que le atribuyen el artículo 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón y el artículo 6.1 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, en sesión celebrada el día 7 de septiembre de 2023, ha aprobado el informe de fiscalización de la sociedad mercantil ARAGÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.A.U., ejercicio 2021.

ÍNDICE

1. Introducción
2. Objetivos y alcance de la fiscalización
3. Responsabilidad del órgano de administración de la sociedad en relación con las cuentas anuales y con el cumplimiento de la legalidad
4. Responsabilidad de la Cámara de Cuentas
5. Conclusiones del informe
 - 5.1. Cuantificación del coste de la política de desarrollo de plataformas logísticas de la Comunidad Autónoma de Aragón
 - 5.2. Conclusiones sobre algunos aspectos de la fiscalización financiera
 - 5.3. Conclusiones sobre la fiscalización de legalidad
 - 5.4. Hechos posteriores
 - 5.5. Recomendaciones
6. Resultados de la fiscalización financiera
 - 6.1. Revisión limitada de las cuentas anuales del ejercicio 2021
 - 6.2. Análisis de los resultados de la sociedad
 - 6.3. Análisis de la financiación de la sociedad (capital social y préstamos)
 - 6.4. Inversiones inmobiliarias
 - 6.5. Existencias
 - 6.6. Litigios y contingencias
7. Resultados de la fiscalización de legalidad
 - 7.1. Personal. Gasto 2021
 - 7.2. Actividad contractual. Ejercicio 2021
8. Hechos posteriores relevantes (ejercicio 2022)
 - 8.1. Beneficios 2022

- 8.2. Laudo arbitral firme
- 8.3. Plataforma Logística de Zuera
- 8.4. Convenio de colaboración PLAZA 4.0.
- 8.5. Implantación del control de la eficacia y supervisión continua
- 9. Trámite de audiencia
- 9.1. Alegaciones recibidas
- 9.2. Tratamiento de las alegaciones

Anexos

- ANEXO 1 – Detalle de las aportaciones al capital social
- ANEXO 2 – Mapa de las parcelas pendientes de comercialización en PLAZA
- ANEXO 3 – Mapa de las parcelas pendientes de comercialización en PLATEA
- ANEXO 4 – Mapa de las parcelas pendientes de comercialización en PLHUS
- ANEXO 5 – Compromisos asumidos por las partes en el convenio PLAZA 4.0

SIGLAS Y ABREVIATURAS

Art.	Artículo
APL	Aragón Plataforma Logística, S.A.U.
CA	Comunidad Autónoma
CEPA	Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.
DGA	Diputación General de Aragón
DPT	Diputación Provincial de Teruel
EDAR	Estación Depuradora de Aguas Residuales
EXPO	Expo Zaragoza Empresarial, S.A.
FITE	Fondo de Inversiones de Teruel
FFF	Fondo de Facilidad Financiera
IAF	Instituto Aragonés de Fomento
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
IRPF	Impuesto de la Renta de las Personas Físicas
LCSP	Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
LORJSPA	Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón
LOTA	Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón
PAIF	Programa de Actuación, Inversiones y Financiación
PIGA	Plan de Interés General de Aragón
PLATEA	PLATEA Gestión, S.A.
PLAZA	Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.
PLHUS	PLHUS Plataforma Logística, S.L.
RFC	Reserva de Futuros Crecimientos
SVA	Suelo y Vivienda de Aragón
TRLHCA	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
UTE	Unión Temporal de Empresas
VNC	Valor Neto Contable

1. INTRODUCCIÓN

La Cámara de Cuentas ha fiscalizado la actividad de la sociedad mercantil Aragón Plataforma Logística, S.A.U. correspondiente al ejercicio 2021.

La competencia de la Cámara de Cuentas para efectuar esta fiscalización se encuentra atribuida en el art. 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón y en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón.

Esta fiscalización se incorporó en el programa anual de fiscalización del ejercicio 2022, que fue aprobado por el consejo de la Cámara de Cuentas de Aragón el 22 de diciembre de 2021, e incluye la realización de una **“fiscalización de la sociedad Aragón Plataforma Logística, S.A.U., ejercicio 2021”**.

El trabajo de campo se ejecutó entre los meses de noviembre 2022 y febrero 2023 por un equipo formado por cinco personas (tres ayudantes de auditoría, un técnico de auditoría y una directora), con la colaboración de los servicios informáticos y administrativos de la Cámara de Cuentas.

Agradecemos al personal de la sociedad mercantil la colaboración prestada en la realización del presente trabajo.

Antecedentes y descripción general de la entidad auditada

Aragón Plataforma Logística, S.A.U. (en adelante, APL) es una sociedad mercantil pública unipersonal resultante de un proceso de fusión por absorción llevado a cabo en 2018, en el marco de la reestructuración empresarial acometida por el Gobierno de Aragón¹. Previamente se había procedido al saneamiento patrimonial de las sociedades (compensación de pérdidas y conversión de recursos ajenos en propios), con lo que las sociedades pasaron a tener fondos propios positivos.

Esta profunda reestructuración societaria se llevó a cabo mediante dos fusiones por absorción²:

- Una primera de Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.U. (sociedad absorbente) con PLHUS Plataforma Logística, S.L.U. y Aragón Plataforma Logística, S.L.U. (sociedades absorbidas), tras la cual la sociedad resultante tomó la denominación de Aragón Plataforma Logística, S.A.U.
- Una segunda fusión por absorción de PLATEA Gestión, S.A.U. (sociedad absorbida) por parte de Aragón Plataforma Logística, S.A.U. (sociedad absorbente).

La creación de estas sociedades se remonta a los siguientes ejercicios:

Ejercicio	Sociedad Mercantil	Decreto de creación
2000	Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.	Decreto 125/2000, de 27 de junio
2004	PLATEA Gestión, S.A.	Decreto 50/2004, de 9 de marzo
2006	PLHUS Plataforma Logística, S.L.	Decreto 156/2006, de 20 de junio
2017	Aragón Plataforma Logística, S.L.U.	Decreto 76/2017, de 23 de mayo

La reestructuración de 2018 se enmarca en la **necesaria racionalización** para garantizar una **mayor eficacia y eficiencia en el uso de los recursos públicos** y formaba parte de los compromisos asumidos en el **Plan Estratégico 2016-2020 de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.** *“de avanzar y profundizar en el modelo de gobernanza y disciplina (no solo financiera) del holding, con el objetivo de conseguir una acción empresarial eficaz, vertebradora, con elevada rentabilidad social y generación de riqueza”*, con medidas de optimización en el sector público empresarial mediante operaciones de extinción, absorción, fusión y disolución de sociedades públicas.

Con estas operaciones se trató de racionalizar la estructura del grupo, mediante la concentración de todos los activos logísticos en una única sociedad, simplificando la administración y optimizando sus recursos para conseguir una mayor agilidad y eficiencia en su gestión, de tal forma que la mercantil Aragón Plataforma Logística, S.A.U. (antes denominada “Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA, S.A.U.”) asumiera el papel de cabecera del subholding logístico del Grupo Corporación.

¹ Acuerdo del Gobierno de Aragón de 19 de junio de 2018, al amparo de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

² Decreto 179/2018, de 23 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se derogan los decretos autonómicos de creación de las sociedades mercantiles “Aragón Plataforma Logística, S.L.U.”, “Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA, S.A.” y “PLHUS Plataforma Logística, S.L.” y se establece la nueva regulación de la empresa pública “Aragón Plataforma Logística, S.A.U.”

Además, se diseña un plan de ordenación y comercialización conjunta de su oferta en todo el territorio de la comunidad autónoma y, posibilitando de esta manera, la captación de inversiones y la atracción de nuevos proyectos empresariales.

Tras el proceso de fusión, las sociedades absorbidas se extinguieron mediante su disolución sin liquidación, traspasando en bloque su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquirió por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas (art. 29.2 de la Ley 3/2009, de 3 abril, de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles).

Actualmente, el 100% del capital social pertenece a la sociedad Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U, sociedad dominante del grupo de empresas de la Comunidad Autónoma de Aragón (en adelante, CEPA). De conformidad con el art. 4 del Decreto 179/2018, la sociedad tiene la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y de los poderes adjudicadores dependientes de ella, estando obligada a realizar los trabajos que le encomienden. La sociedad se adscribe al departamento del Gobierno de Aragón al que se adscribe la CEPA (socio único). En concreto, en el ejercicio al que se refiere la fiscalización, la sociedad estaba adscrita al Departamento de Economía, Planificación y Empleo, que ejercía la función de tutela sobre la misma.

En cuanto al régimen jurídico aplicable, según el artículo 4 del Decreto 179/2018, la sociedad actuará en régimen de derecho privado y de acuerdo con lo establecido en sus estatutos sociales, la legislación en cada momento vigente en materia de sociedades de capital, hacienda, patrimonio, administración y contratación pública.

Capital Social

El capital social asciende a 60.048 euros, totalmente suscrito y desembolsado, y está dividido en 54 acciones nominativas con un valor nominal de 1.112 euros cada una. Las acciones son transmisibles en las formas y por los medios previstos en la legislación mercantil.

En el anexo 1 de este informe se recoge la evolución de las aportaciones al capital social desde la constitución de las sociedades logísticas hasta la actualidad.

Objeto social

De acuerdo con el art. 2 del Decreto 179/2018 y el art. 2 de los Estatutos Sociales, la Sociedad tiene el siguiente objeto social:

- Proyectar, construir, promocionar, conservar, explotar y comercializar mediante venta o alquiler o cualquier otro sistema de gestión las plataformas logísticas de carácter industrial o comercial, las infraestructuras y equipamientos comprendidos en las mismas y los servicios que en ellas puedan instalarse o desarrollarse, así como cualquier otro tipo de promociones y explotaciones inmobiliarias en las mismas.
- Ejecutar cuantas actuaciones se le encomienden en desarrollo de las políticas del Gobierno de Aragón en materia logística.
- Prestar servicios de consultoría, asistencia técnica, asesoramiento y asistencia para la comercialización, gestión y promoción de las plataformas y polígonos, proyectos logísticos, industriales, terciarios e inmobiliarios en general, así como otros servicios propios de su naturaleza y actividad.).

Su actividad comprende:

- Adquisición y gestión de suelo y patrimonio inmobiliario de carácter logístico, industrial y terciario para su venta o alquiler, o cualquier otro sistema de gestión.
- Planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos e inmuebles, destinados a uso logístico, industrial y terciario.
- Adquisición y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento de desarrollos logísticos, industriales y terciarios, así como la urbanización de terrenos y construcción de infraestructuras logísticas, industriales y terciarias.
- Cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo de su objeto social.
- Proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos, servicios de consultoría, asistencia técnica, asesoramiento y asistencia en la comercialización, gestión y promoción de plataformas, proyectos logísticos, industriales, terciarios e inmobiliarias en general y otros servicios propios de su naturaleza y actividad.

Para el ejercicio de sus actividades, en el apartado 2.3 del Decreto 179/2018 se recoge de manera detallada todas las herramientas legales para su consecución.

Organización y funcionamiento

Como se ha señalado, la sociedad **APL** tiene como particularidad que su capital social pertenece íntegramente a un único accionista, lo que determina que el socio único (**CEPA**) ejerce las competencias propias de la **Junta General**, de acuerdo con el art. 7 del Decreto 179/2018, la legislación societaria y las especialidades de la normativa del Sector Público autonómico.

El **Consejo de Administración** estará formado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros (art. 7.3 del Decreto 179/2018), en los términos expresados por los estatutos de la sociedad (art. 15).

En el ejercicio fiscalizado, estaba presidido por la Consejera del Departamento de Economía, Planificación y Empleo y lo integraban otros seis miembros, que eran los siguientes:

- Secretario General Técnico del Departamento de Economía, Planificación y Empleo
- Director General de Tributos
- Director General de Economía
- Director Gerente de la sociedad Aragón Exterior, S.A.U.
- Un representante de las Cortes de Aragón
- Un representante de la CEPA

El consejo contaba, además, con la asistencia de una secretaria no consejera y un letrado asesor.

La sociedad cuenta con un **Director-Gerente**, que ejerce las funciones de dirección de las sociedades Aragón Plataforma Logística, S.A.U. (APL) y Expo Zaragoza Empresarial, S.A. (EXPO). El actual gerente fue nombrado el 21 de febrero de 2022³.

La designación como Director-Gerente en la sociedad EXPO implica la dirección de la sociedad APL en virtud del convenio otorgado el 14/6/2019 entre EXPO y APL para la prestación de servicios de asistencia para la dirección y gerencia de APL, gestión empresarial y organización de los recursos humanos de la sociedad (ver análisis de este convenio en apartado 7.1.4).

En 2021, el número medio de empleados en estas dos sociedades fue de 19 personas en EXPO y de 11 personas en APL.

Finalmente, aunque no forma parte de la organización de la sociedad, conviene destacar la reciente creación de un **Consejo Asesor para el Desarrollo Logístico Integral de Aragón**, que es un órgano de carácter participativo y consultivo, para dar representación a otras entidades públicas y privadas con intereses y actuaciones logísticas en Aragón.

El sector de la logística en Aragón⁴

El sector de la logística supone un 5,5% del PIB de Aragón y cuenta con 26.000 trabajadores.

La plataforma de Zaragoza "PLAZA" ocupa la 4ª posición dentro de Europa y la 1ª de España, según el ranking de la consultora alemana DGG Deutsche GVZ.

Al cierre de 2021 había 350 empresas instaladas en la plataforma PLAZA en las que trabajan unas 14.000 personas, 16 empresas en la plataforma PLHUS en las que trabajan unos 180 empleados y 20 empresas en la plataforma PLATEA que dan trabajo a unas 500 personas.

Las principales ventajas que hacen de Aragón una potencia logística reconocida internacionalmente son las siguientes:

- **Ubicación geoestratégica y concentración de la actividad económica:** Aragón ocupa el lugar central de seis áreas metropolitanas del suroeste europeo (Burdeos, Toulouse, Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia). En este ámbito se concentra una población de más de 25 millones de personas, un intenso nivel de actividad socioeconómica y un alto potencial de consumo. Solo en el entorno de 300 kilómetros de Zaragoza, capital de Aragón, residen más de 20 millones de personas y se concentra el 60 % del PIB español.

³ Escritura de elevación a público de acuerdos sociales de 8/4/2022 ante la notario de Zaragoza Elisa Calzada Castilla (nº 415 del protocolo).

⁴ Fuente: informe de sostenibilidad elaborado por APL relativo a 2021.

- **Disponibilidad de espacio:** la oferta de superficie logística de la Comunidad alcanza un total de 18.000.000 m² de suelo con modernos complejos logísticos y de transporte intermodal, infraestructuras, equipamientos y servicios de la mejor calidad; concretamente, dispone de la mayor cantidad de suelo logístico de Europa en parcelas urbanizadas de gran tamaño (XXL)
- **Intermodalidad y capacidad de conectar corredores y rutas:** avión a kilómetro cero (21 vuelos semanales con México, toda Europa y parte de Asia, que sitúan al aeropuerto de Zaragoza como segundo aeropuerto de carga más importante de la península), terminal ferroviaria junto a las parcelas logísticas (80 conexiones semanales de carga con Barcelona, Valencia y Bilbao), conexión por carretera con las principales redes viarias (en Zaragoza se entrecruzan los principales itinerarios y tráfico del noroeste de la Península Ibérica y de esta con el resto de Europa) y excelente dotación de operadores carreteros (tres de los 10 primeros del país).
- **Polo de talento especializado en logística:** Zaragoza Logistics Center (centro de formación vinculado al prestigioso Massachusetts Institute of Technology-MIT) ha sido elegido recientemente como mejor centro de formación especializado en supply chain de España y el número 10 de Europa. Además, la Universidad de Zaragoza cuenta con una cátedra de planificación y gestión logística y las entidades públicas ITA e IAF promueven la innovación en el sector logístico.
- **Presencia de grandes empresas:** grandes empresas y pymes de distintos sectores de actividad han elegido Aragón para sus centros logísticos por la calidad de las infraestructuras y servicios a precios competitivos (Inditex, B/S/H, AMAZON, Decathlon, DHL, Kuehne&Nagel, DB Schenker, Rochling, Ronal Ibérica, Grupo Carreras, Porcelanosa, Mercadona, Grupo Sesé, entre otros).

Actividad desarrollada por APL en el ejercicio 2021⁵

La principal actividad de la sociedad en 2021 fue la ejecución de la obra de ampliación de la superficie de la plataforma PLAZA (251.743 m² para la implantación de AMAZON). Este contrato de obra se adjudicó en 2020 y fue revisado por la Cámara de Cuentas en el informe de fiscalización de la Cuenta General de 2020. La ejecución, por importe de 9,5 millones de euros, se analiza en el apartado 7.2.3 de este informe (8 millones de euros se ejecutan en 2021).

Además, durante el ejercicio 2021 se formalizaron operaciones de venta de parcelas en PLAZA que totalizan 273.965 m² de superficie vendida (incluye otras ventas, además de la parcela de AMAZON). En PLHUS se vendieron parcelas que suman una superficie total de 25.284 m².

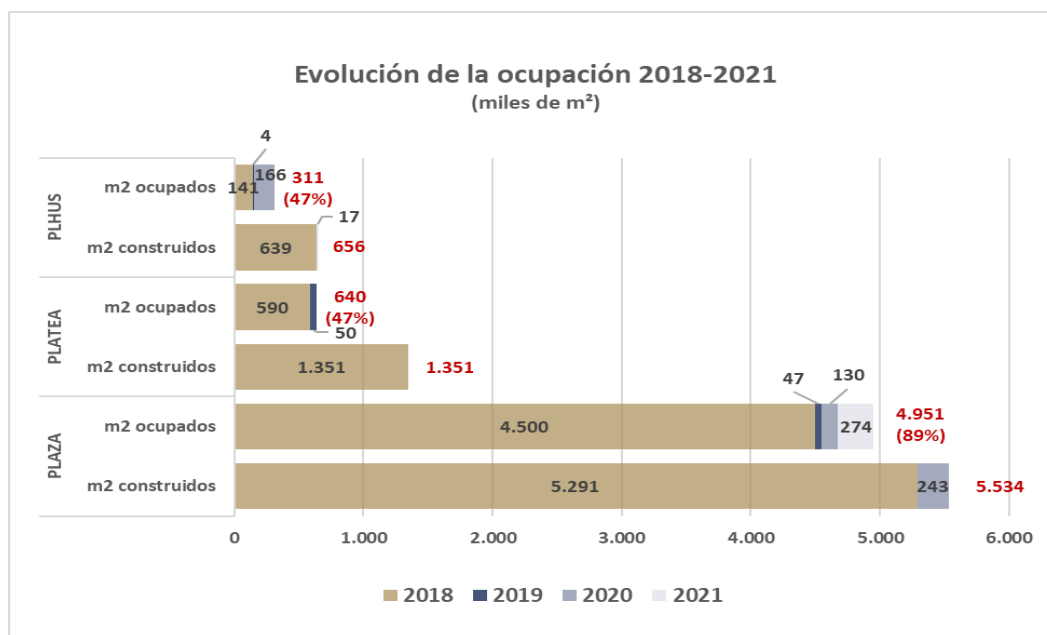
Al cierre del ejercicio 2021 se alcanzaban los siguientes porcentajes de comercialización en los tres emplazamientos: 89% en PLAZA y 47% en PLATEA y PLHUS. En los anexos 2, 3 y 4 se incluyen planos con el detalle de las parcelas pendientes de comercialización.

PARCELAS LOGÍSTICAS (superficie en m ²). SITUACIÓN A 31/12/2021								
Localización	Superficie total	Superficie vendida acumulada	Superficie alquilada acumulada	Superficie pendiente de comercialización	% comercializado ⁶	% pendiente	Ampliación 2021	Ventas 2021
PLAZA	5.533.425	4.943.900	7.064	582.461	89%	11%	251.743	273.965
PLATEA	1.350.582	640.004	0	710.578	47%	53%	0	0
PLHUS	655.597	309.884	1.100	344.613	47%	53%	0	25.284
TOTAL (m²)	7.539.604	5.893.788	8.164	1.637.652	78%	22%	251.743	299.249

En el gráfico siguiente se muestra la evolución de la superficie total de las plataformas y de la superficie vendida en los últimos ejercicios, desde la reestructuración societaria.

⁵ Fuente: informe de gestión del ejercicio 2021.

⁶ **Alegación 16.** Término modificado en virtud de alegación.



Respecto de las naves logísticas construidas, en 2021 no se formalizó ninguna operación de venta. Se formalizaron dos operaciones de arrendamiento de naves en PLAZA y PLATEA, de los que no se informa en el informe de gestión de la sociedad⁷.

Los porcentajes de comercialización de naves al cierre del ejercicio eran del 81% en PLAZA, del 63% en PLHUS y del 30% en PLATEA, como se muestra a continuación:

NAVES LOGÍSTICAS (superficie en m ²). SITUACIÓN A 31/12/2021								
Localización	Superficie total (m ²)	Superficie vendida acumulada	Superficie alquilada acumulada	Superficie pendiente de comercialización	% comercializado ⁸	% pendiente	Ampliación 2021	Ventas 2021
PLAZA	92.749	73.656	1.771	17.322	81%	19%	0	0
PLATEA	24.514	6.346	9.166	9.002	63%	37%	0	0
PLHUS	21.657	4.282	2.315	15.060	30%	70%	0	0
TOTAL (m²)	138.920	84.284	13.252	41.384	70%	30%	0	0

2. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

Alcance temporal

El Programa anual de fiscalización de la Cámara de Cuentas para el año 2022 incluye una fiscalización de la sociedad Aragón Plataforma Logística, S.A.U. relativa al ejercicio 2021.

No obstante, se podrán efectuar comprobaciones sobre documentación de ejercicios anteriores cuando se considere necesario, especialmente si de las mismas se han generado operaciones con repercusión sobre los estados financieros de 2021, así como si tienen continuidad en ejercicios posteriores. Deberán analizarse también las operaciones de 2022 que supongan hechos posteriores relevantes

Objetivos y alcance material

Las directrices técnicas para la planificación de los trabajos de fiscalización fueron aprobadas el 29 de noviembre de 2022 por el Consejo de la Cámara de Cuentas y fijó el siguiente alcance material:

- **Cuantificación del coste de la política de desarrollo de plataformas logísticas de la Comunidad Autónoma de Aragón.** Se analizará la totalidad de los recursos públicos invertidos en las plataformas desde su constitución mediante ampliaciones de capital, subvenciones y otras aportaciones

⁷ **Alegación 16.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

⁸ **Alegación 16.** Término modificado en virtud de alegación.

de socios, así como el grado de recuperación de las inversiones realizadas mediante ingresos por venta o arrendamiento de parcelas y naves.

- **La fiscalización financiera** tiene por objeto evaluar si las Cuentas Anuales de una entidad expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y del resultado económico al cierre del ejercicio, de conformidad con el marco normativo que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables.

Se ha planificado un alcance limitado a unas áreas concretas, dado que la sociedad se audita anualmente, para evitar duplicidades con el trabajo que realizan los auditores privados.

Hemos revisado los informes de auditoría de los últimos cinco ejercicios y todos ellos contienen una opinión favorable. En todos los ejercicios se destaca, como el principal riesgo de auditoría, la valoración de los activos inmobiliarios y de las existencias, cuyo valor recuperable ha sido determinado por un experto independiente⁹.

Los informes de auditoría de los ejercicios 2017, 2018, 2019 y 2020 incluyeron, además, un párrafo de énfasis por los litigios abiertos por importe significativo, de los que se desconocía el alcance que podían tener en el patrimonio de la sociedad. Esta incertidumbre desaparece en 2021 por las razones que se explican en los apartados 6.6 y 8.2. de este informe.

Por ello, las áreas en las que se ha centrado la Cámara de Cuentas han sido las siguientes: inversiones inmobiliarias, existencias, patrimonio neto, endeudamiento y litigios, cuyas conclusiones se recogen en el apartado 6 de este informe.

- **La fiscalización del cumplimiento de la legalidad** tiene por objeto evaluar la adecuación al ordenamiento jurídico vigente de la actividad económico-financiera de la entidad fiscalizada. El alcance material de la fiscalización de legalidad se ha centrado en las áreas de personal, contratación pública, subvenciones y ayudas públicas. Las conclusiones se recogen en el apartado 7 de este informe.
- **Revisión de los hechos posteriores relevantes.** En el apartado 8 se recogen los principales hechos posteriores relevantes del ejercicio 2022, así como el estado de la implantación del **nuevo procedimiento de control de la eficacia y supervisión continua**, establecido en la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón (art. 91).
- Finalmente, se ha realizado un seguimiento de las recomendaciones de los informes emitidos en ejercicios anteriores. La sociedad APL resultante de la fusión ha implantado el 100% de las recomendaciones de los informes anteriores emitidos por la Cámara de Cuentas (83% totalmente implantadas y 17% parcialmente implantadas).

Unidad monetaria

Salvo mención expresa en contrario, todos los importes recogidos en el informe se expresan en miles de euros, pudiendo dar lugar a algún pequeño descuadre en sumandos de filas y columnas por el efecto de los redondeos.

3. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LAS CUENTAS ANUALES Y CON EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD

El Consejo de Administración de la sociedad Aragón Plataforma Logística, S.A.U. es el órgano responsable de la correcta gestión de la sociedad, de conformidad con sus estatutos y con los arts. 209 y 210 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades de Capital, con el art.7 del Decreto 179/2018, de 23 de octubre y el art. 15 de los estatutos sociales.

El Consejo de Administración es responsable de formular sus cuentas anuales de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable y del control interno que se considere necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrecciones materiales, debidas a fraude o error.

Además, el órgano de dirección de la entidad debe garantizar que las actividades y las operaciones financieras realizadas durante el ejercicio y la información reflejada en las cuentas anuales resulten conformes con las normas aplicables y de establecer los sistemas de control interno que considere necesarios para esa finalidad.

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron formuladas de conformidad con su normativa contable y aprobadas por el Consejo de Administración de CEPA el 20 de abril de 2022. La presentación a la Cámara de Cuentas de

⁹ En el ejercicio 2021, el VNC de las inversiones inmobiliarias fue de 7,8 millones de euros y el VNC de las existencias fue 76,9 millones de euros.

Aragón se realizó en plazo dentro del procedimiento de rendición de la Cuenta General de la Comunidad Autónoma de Aragón¹⁰.

El control económico-financiero de la sociedad se realiza por la Intervención General mediante el control financiero, en los términos establecidos en la normativa de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón¹¹.

El Director-Gerente ostenta la representación legal de la sociedad y ejerce la función directiva y ejecutiva de la sociedad, en el marco de los poderes otorgados por el Consejo de Administración, conforme al art. 12.a) de los Estatutos Sociales y los poderes otorgados al efecto.

4. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre algunas partidas de las Cuentas Anuales de la sociedad Aragón Plataforma Logística, S.A.U. del ejercicio 2021 y sobre la legalidad de las operaciones efectuadas en el ejercicio basada en nuestra fiscalización.

Para ello, hemos llevado a cabo la misma de conformidad con los principios fundamentales de fiscalización de las Instituciones Públicas de Control Externo. Dichos principios exigen que cumplamos los requerimientos éticos que rigen las actuaciones de nuestras Instituciones, así como que planifiquemos y ejecutemos la fiscalización con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales y de que las actividades y operaciones financieras realizadas y la información reflejada las cuentas resultan conformes en todos los aspectos significativos con las normas aplicables.

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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestras **conclusiones sobre algunos aspectos de la fiscalización financiera y sobre el cumplimiento de determinadas obligaciones legales y reglamentarias**, que expresamos en forma de **seguridad limitada**.

5. CONCLUSIONES DEL INFORME

5.1. CUANTIFICACIÓN DEL COSTE DE LA POLÍTICA DE DESARROLLO DE PLATAFORMAS LOGÍSTICAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

La Cámara de Cuentas ha realizado un trabajo retrospectivo de revisión de los recursos públicos invertidos en las plataformas desde su constitución (apartados 6.2 y 6.3. de este informe).

Las aportaciones realizadas para el desarrollo de las plataformas logísticas impulsadas y gestionadas por la Comunidad Autónoma en el periodo 2000-2021 han ascendido a **216,7 millones de euros**¹²:

- 182,1 millones de euros, mediante aportaciones de los socios a las sociedades PLAZA, PLHUS y PLATEA a lo largo del periodo 2000-2021 (conclusión nº 2).
- 34,6 millones de euros en subvenciones concedidas para la financiación de inversiones, casi la totalidad en PLATEA (conclusión nº 5).

¹⁰ La Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tiene la responsabilidad de formar la Cuenta General de la Comunidad Autónoma de Aragón, que comprende la de la Administración de la CA de Aragón y la de sus organismos públicos, empresas de la CA y resto de entidades participadas obligadas a rendir cuentas (art. 85 TRLHCA y art. 23 Decreto 22/2003, del Gobierno de Aragón).

La Cuenta General correspondientes al ejercicio 2021 fue aprobada formalmente mediante acuerdo del Gobierno de Aragón y rendida por la Intervención General a la Cámara de Cuentas de Aragón en el plazo legal. En los Tomos IV y V "Empresas Públicas de la Comunidad Autónoma de Aragón" se incluyen las cuentas de la sociedad APL relativas a dicho ejercicio 2021, acompañadas del informe de auditoría.

¹¹ Art. 15 y 16 TRLHCA y Decreto 23/2003.

¹² **Alegación 17.** Cifras modificadas en virtud de alegación.

En cuanto al grado de recuperación de las inversiones realizadas, hasta 2021 los ingresos por venta de parcelas y naves no fueron suficientes para cubrir los costes necesarios para su transformación y comercialización, lo que ha generado unas pérdidas acumuladas de **138 millones de euros** (conclusión nº 3)¹³.

En el periodo analizado, las actuaciones realizadas por estas plataformas públicas han fomentado la implantación de empresas del sector logístico en Aragón, que en 2021 representaba un 5,5% del PIB regional y empleaba a 26.000 trabajadores.

En 2022 se observa un cambio de tendencia en el resultado de explotación de APL, que pasa a ser positivo, lo cual no sucedía desde 2008. No obstante, conviene aclarar que la mayoría de las parcelas de las tres plataformas tienen registrados importantes deterioros que se imputaron a pérdidas de ejercicios anteriores y que influyen en los actuales beneficios.

La reactivación actual de la demanda de parcelas logísticas ha elevado los precios de mercado e incorpora nuevos competidores en la oferta de parcelas, por lo que convendría replantearse si la política de fomento de suelo logístico debe mantenerse en todas las plataformas o solo en los emplazamientos necesitados de la intervención pública.

5.2. CONCLUSIONES SOBRE ALGUNOS ASPECTOS DE LA FISCALIZACIÓN FINANCIERA

Información sobre cuentas anuales 2021

1. Las cuentas anuales de 2021 han sido auditadas por una firma de auditoría privada. Los auditores emitieron una opinión favorable sin salvedades en dicho ejercicio y en los cuatro anteriores revisados por la Cámara de Cuentas.

Por lo tanto, según los auditores, las cuentas anuales de la sociedad APL expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y del resultado económico al cierre del ejercicio, de conformidad con el marco normativo que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables.

Según los informes de los ejercicios 2017 a 2021, el principal riesgo de auditoría es la valoración de los activos inmobiliarios y de las existencias, cuyo valor recuperable ha sido determinado por un experto independiente.

Los informes de auditoría de los ejercicios 2017 a 2020 incluyeron, además, un párrafo de énfasis por los litigios abiertos por importe significativo, de los que se desconocía el alcance que podían tener en el patrimonio de la sociedad. Esta incertidumbre desaparece en 2021, como se explica en el 6.6 y 8.2 de este informe.

Por ello, las áreas en las que se ha centrado la Cámara de Cuentas han sido las siguientes: inversiones inmobiliarias, existencias, patrimonio neto, endeudamiento y litigios, cuyas conclusiones se recogen a continuación.

Patrimonio neto de APL y aportaciones de socios en el periodo 2000-2021

2. Al cierre de 2021, el Patrimonio Neto de APL ascendía a **37,5 millones de euros**, cuyo detalle es el siguiente:

Patrimonio neto	31/12/2021	31/12/2020
Capital escriturado	60	60
Reservas	33.351	38.016
Otras aportaciones de socios	2.847	2.847
Resultados del ejercicio	(3.225)	(4.665)
Subvenciones recibidas	4.513	4.102
TOTAL (miles €)	37.547	40.361

Sin embargo, las aportaciones de los socios desde la constitución de las tres plataformas a lo largo del periodo 2000-2021 han sido muy superiores y totalizan **182,1 millones de euros**:

¹³ **Alegación 2.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

Aportaciones de socios y otras aportaciones	PLAZA	PLATEA	PLHUS	TOTAL
Acumulados ejercicios 2000-2021	134,4 mill. €	17,5 mill. €	30,2 mill. €	182,1 mill. €

- En PLAZA, las aportaciones al capital social y otras aportaciones suman un total de 138 millones de euros (109 millones de euros aportados por CEPA, 7 millones aportados por el Ayuntamiento de Zaragoza y 21,7 millones de euros aportados por Ibercaja). A estas cantidades deben restarse los fondos recuperados por el cobro de dividendos en los ejercicios 2006 y 2007 (3,7 millones de euros), por lo que el importe final de las aportaciones en PLAZA asciende a 134,4 millones de euros¹⁴.
- En PLATEA, las aportaciones al capital social y otras aportaciones suman un total de 17,5 millones de euros (15,7 millones de euros aportados por Suelo y Vivienda de Aragón, 3 millones aportados por SEPIDES, 1,4 millones aportados por el Ayuntamiento de Teruel, 1 millón aportado por la Diputación Provincial de Teruel y 2,6 millones de euros aportados por entidades financieras).
- En la sociedad PLHUS, las aportaciones al capital social y otras aportaciones suman un total de 30,2 millones de euros (25,5 millones de euros aportados por Suelo y Vivienda de Aragón y 4,7 millones aportados por el Ayuntamiento de Huesca).

Las pérdidas acumuladas han obligado a realizar operaciones de saneamiento de capital (reducciones de capital y transformación de préstamos participativos en capital) y la composición del accionariado ha ido cambiando a lo largo de estos años, en función de las aportaciones que ha ido realizando cada socio. En el apartado 6.3 y en el anexo 1 se recoge el detalle de las aportaciones y de las operaciones de saneamiento llevadas a cabo.

Pérdidas acumuladas en el periodo 2000-2021

3. Las plataformas logísticas han generado unas pérdidas acumuladas de 138 millones de euros, lo que evidencia que los ingresos por venta y arrendamiento de las parcelas y naves no han cubierto los costes que han sido necesarios para su transformación y comercialización¹⁵:

Pérdidas acumuladas	PLAZA	PLATEA	PLHUS	APL	TOTAL
Acumulados ejercicios 2000-2021	-122 mill. €	-19 mill. €	-29 mill. €	+32 mill. €	-138 mill. €

- PLAZA obtuvo beneficios en los primeros años (incluso se repartieron dividendos en 2006 y 2007 por importe total de 3,7 millones de euros), pero la crisis de 2008 condujo a la generación de pérdidas continuadas.
- PLATEA solo ha tenido beneficios en los ejercicios 2007 y 2014.
- PLHUS solo ha generado pérdidas desde su constitución en 2006.
- A partir de la fusión, la sociedad APL sigue sin generar beneficios, excepto en 2018, año en que se registró el ingreso extraordinario de 57,7 millones de euros derivado del acuerdo extrajudicial alcanzado entre APL y Acciona, que arrojó un beneficio final de 45 millones de euros. De no haber tenido lugar este ingreso, el ejercicio 2018 también habría cerrado con pérdidas. En los ejercicios 2020 y 2021 los resultados del ejercicio también arrojan pérdidas, por importes de 4,6 y 3,2 millones de euros, respectivamente, a pesar de la operación de venta de la parcela a AMAZON.
- Conviene destacar, como hecho posterior relevante, el cambio de tendencia en los resultados del ejercicio 2022, que han ascendido a 5,2 millones de euros (antes del impuesto de sociedades). Aunque la parte principal del beneficio se debe al resultado extraordinario por el ingreso adicional del laudo arbitral firme, por importe de 4,2 millones de euros, por primera vez desde 2008, las ventas del ejercicio han sido suficientes para hacer frente a los costes indirectos (costes fijos y otros costes generales), lo cual ha generado un resultado de explotación positivo de 1 millón de euros.

¹⁴ **Alegación 17.** Párrafo y cifras modificadas en virtud de alegación.

¹⁵ **Alegaciones 17 y 19.** Cifras modificadas en virtud de alegaciones.

Endeudamiento de la sociedad en el periodo 2000-2021

4. Todas las sociedades de las plataformas logísticas aragonesas han acudido al endeudamiento desde su constitución para financiar las inversiones que debían acometer, inicialmente con Entidades Financieras y posteriormente mediante préstamos participativos con su sociedad matriz (CEPA o Suelo y Vivienda de Aragón, según el caso).

El endeudamiento ha llegado a alcanzar un total de 247 millones de euros en PLAZA, 11 millones de euros en PLATEA y 40 millones de euros en PLHUS. Las operaciones de saneamiento de las sociedades, mediante ampliaciones de capital con aportaciones no dinerarias de préstamos participativos y la operación de fusión, así como las amortizaciones practicadas¹⁶, han dejado reducido el endeudamiento de APL en **64,7 millones de euros** al cierre de 2021.

Otros fondos recibidos mediante subvenciones y ayudas¹⁷

5. Las subvenciones concedidas para las plataformas logísticas ascienden a un total de 34,6 millones de euros:

Subvenciones recibidas	PLAZA	PLATEA	PLHUS	TOTAL
Subvenciones concedidas	1 mill. €	33,6 mill. €	-	34,6 mil. €
Subvenciones cobradas	1 mill. €	27,4 mill. €	-	28,4 mill. €

- La principal perceptora ha sido PLATEA, con 33,6 millones de euros de los fondos FITE 2004-2020. Al cierre de 2021 estaba pendiente de cobro la subvención justificada del FITE 2017 (1,6 millones de euros). Además, estaban pendientes de justificar las anualidades del FITE 2019 y 2020 (4,6 millones de euros de subvención concedida para inversiones en PLATEA).
- PLAZA recibió en 2015 una subvención de 1 millón de euros para financiar la obra de mejora del acceso por el norte, que al cierre de 2021 seguía pendiente de ejecución¹⁸.

Además, la sociedad tiene registrado un pasivo de 2,6 millones de euros por un posible reintegro por el IVA de la inversión en la infraestructura ferroviaria de PLATEA financiada con el FITE de ejercicios anteriores.

Ninguna de las subvenciones recibidas se ha publicado en el Portal de Transparencia de la DGA o en la web de la sociedad¹⁹. Tampoco el órgano concedente las ha incluido en la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

Inversiones inmobiliarias

6. Se clasifican como inversiones inmobiliarias las parcelas y naves que se encuentran en arrendamiento o han estado arrendadas en ejercicios anteriores.

El valor de las inversiones inmobiliarias al cierre de 2021 ascendía a **7,8 millones de euros**:

Inversiones inmobiliarias	Nº de activos ²⁰	Coste	Amortización	Deterioro	Valor neto contable
220 Parcelas (incluye el terreno de las naves)	30	2.253	-	(61)	2.192
221 Construcciones (naves)	28	8.281	(1.998)	(699)	5.584
222 Construcciones en curso	1	63	-	-	63
TOTAL (miles de euros)		10.597	(1.998)	(760)	7.838

¹⁶ A partir de la fusión se ha amortizado un total de 22,8 millones de euros (ver apartado 6.3.2)

¹⁷ **Alegación 42.** Importes recibidos del FITE modificados en virtud de alegación. Conviene advertir que el proyecto PLATEA recibió otros 4 millones de euros de fondos FITE con anterioridad a la constitución de la sociedad gestora de la plataforma (en el periodo 2001-2004).

¹⁸ La vigencia inicial del convenio firmado el 2/12/2014 para la justificación de la obra era hasta 31/12/2016. Debido a los retrasos en la definición del proyecto, se han firmado sucesivas adendas que han prolongado el plazo hasta 31/12/2024.

¹⁹ Art. 18.2 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia y Buen Gobierno de Aragón: "Las entidades incluidas en el artículo 4 que no tengan la consideración de Administración pública deberán publicar toda la información que corresponda a las ayudas y subvenciones que hayan percibido cuando el órgano concedente sea una Administración pública, con indicación del concedente, objetivo o finalidad para la que se concede, plazo para lograrlo, importe concedido y porcentaje que la subvención concedida supone sobre el coste total de la obra o servicio subvencionado, e indicación de si es compatible o no con otras ayudas o subvenciones y de si se han obtenido otras ayudas o subvenciones para ese mismo objetivo o finalidad".

²⁰ De las 30 parcelas, 28 de ellas tienen una nave construida y una está en construcción.

La Cámara de Cuentas ha comprobado que la dotación a la amortización de las naves está correctamente calculada de acuerdo con la vida útil estimada de 33 años.

Se ha comprobado el cálculo del deterioro, según los informes de tasación emitidos por un experto independiente al cierre de cada ejercicio. En el caso de bienes arrendados con una opción de compra inferior al de la tasación, el valor neto contable coincide con la opción de compra, como exigen las normas técnicas de auditoría.

Los deterioros se concentran en PLAZA:

- Los 3 inmuebles de PLAZA tienen un deterioro medio del 40% de su coste (descontada la amortización).
- De las 16 parcelas de PLATEA, 7 de ellas tienen un deterioro medio del 12%. El valor de tasación medio del resto de parcelas supera en un 20% su VNC.
- De las 11 parcelas de PLHUS, sólo dos tienen deterioro. El valor de tasación medio del resto de parcelas supera en un 14% su VNC.

Se ha revisado la única venta de una parcela en PLHUS, que se encontraba arrendada, y que ha supuesto la consolidación de la pérdida de 1 millón de euros dotado en ejercicios anteriores.

Al cierre de 2021 existían 21 contratos de arrendamiento, que han generado unos ingresos de 251 miles de euros en el ejercicio, 12 de ellos contienen una cláusula de opción de compra. La Cámara de Cuentas ha revisado una muestra de estos contratos, que supone el 62% de dichos ingresos. Los alquileres se actualizan al IPC, pero las variaciones del mercado inmobiliario hacen que los precios de los alquileres queden desfasados respecto de los precios revisados cada año por el Consejo de Administración (en PLHUS, algunos arrendamientos son un 18% inferiores a los precios vigentes en 2021).

Existencias

7. Se clasifican como existencias las parcelas y naves destinadas a la venta. El valor de las existencias al cierre de 2021 ascendía a **76,9 millones de euros**:

Existencias	Nº de activos	Coste	Deterioros	Valor neto contable
330001 Obras y promociones en curso	44	9.084	(2.818)	6.266
350001 Naves industriales terminadas	54	17.799	(6.103)	11.696
350002 Suelo industrial terminado	118	88.244	(29.262)	58.982
350003 Ramal Ferroviario	1	13.696	(13.696)	0
TOTAL COSTE (miles €)	217	128.823	(51.879)	76.944

Se ha comprobado el cálculo del deterioro, según los informes de tasación emitidos por un experto independiente al cierre de cada ejercicio.

Todos los emplazamientos tienen parcelas y naves con deterioros:

- Los activos de PLAZA tienen un deterioro medio del 34% de su coste. De las 30 parcelas de PLAZA, solo en 11 de ellas el valor de tasación está por encima de su coste; las restantes 19 parcelas tienen un deterioro medio del 34%. En cuanto a las naves, todas ellas tienen un deterioro del 44%.
- En PLATEA, 50 parcelas tienen un valor de tasación superior a su coste. Las restantes 29 parcelas tienen un deterioro medio del 28%, excepto el ramal ferroviario que está deteriorado al 100% por ser de cesión obligatoria y gratuita al Gobierno de Aragón.
- En PLHUS, solo una parcela tiene un valor de tasación superior a su coste. Las restantes 52 parcelas tienen un deterioro medio del 45%. En cuanto a las naves, solo 3 tienen un valor de tasación superior a su coste. Las restantes 14 naves tienen un deterioro medio del 5%.

Del análisis de costes de existencias, se desprenden las siguientes conclusiones:

- Sólo se imputan los costes directos asociados a las obras en parcelas y naves (certificaciones de obra y dirección de obra), pero no se imputa ningún coste indirecto. Por lo tanto, cualquier venta realizada a un precio igual al coste de existencias genera directamente una pérdida por la falta de cobertura de los costes de dirección, administración, departamento comercial y resto de costes indirectos.

- En el caso de obras de mejora que afecten de forma general a todas las parcelas de la plataforma, se imputa a cada parcela la parte proporcional del coste en base a su superficie. La parte correspondiente a la superficie de parcelas ya vendidas se imputa directamente a gastos²¹.

5.3. CONCLUSIONES SOBRE LA FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD

5.3.1. Conclusión respecto del cumplimiento

Como resultado del trabajo efectuado sobre la actividad del ejercicio 2021, no se han puesto de manifiesto incumplimientos significativos de la normativa aplicable a la gestión de los fondos públicos.

5.3.2. Fundamento de la conclusión sobre cumplimiento de legalidad

Como resultado de la fiscalización de legalidad solamente se han puesto de manifiesto los siguientes incumplimientos **no significativos**, que se describen con mayor detalle en el apartado 7 de este informe:

Personal

- Las labores de gerencia y de dirección técnica de la sociedad se ejercen por la sociedad EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. mediante un convenio de colaboración firmado el 14 de junio de 2019, que se prorroga tácitamente de forma anual. El importe inicial del convenio ascendía a 308 miles de euros anuales, aunque en el ejercicio fiscalizado APL pagó un total de 229 miles de euros, tras la modificación aprobada en 2021²². Las incidencias identificadas han sido las siguientes:

- ²³ No se realiza la revisión anual de la ejecución del convenio, como exige la cláusula cuarta, para adaptarlo a las necesidades reales y definir las nuevas prestaciones y honorarios²⁴.
- Tampoco se ha actualizado el coste del personal de EXPO que presta los servicios a APL, según los incrementos salariales aprobados para el personal de la CA de Aragón.

- El gasto de personal en el ejercicio 2021 ascendió a 702 miles de euros y se incrementó un 0,46%²⁵ respecto del ejercicio anterior. La razón del incremento global inferior al incremento retributivo del 0,9% aprobado para el personal de la CA de Aragón en el ejercicio 2021, se debe a la existencia de tres Complementos Personales Transitorios (CPT), que se van absorbiendo con los incrementos retributivos anuales.

La Cámara de Cuentas ha revisado la totalidad de las nóminas de 2021 para comprobar su correcta confección (incluidas las pagas extras) y la adecuación a la normativa vigente

Las incidencias identificadas han sido las siguientes²⁶:

- Las retribuciones de la plantilla correspondientes al ejercicio 2021 no están publicadas en el portal de transparencia.
- Existen tres empleadas que fueron transferidas de la sociedad EXPO a APL en el proceso de reestructuración societario de 2018. En dos casos, los puestos creados en APL eran de superior categoría a los que desempeñaban en EXPO y tenían una retribución mayor.

La cobertura de estos puestos se realizó sin la convocatoria pública del proceso selectivo para garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, mérito y capacidad, tal como exige la normativa para el sector público empresarial.

²¹ Por ejemplo, en el caso de la obra de desdoblamiento de la carretera de la Base Aérea y la glorieta de enlace adjudicada en 2021 en la plataforma PLAZA, implica la pérdida directa del 90% del coste de las obras (1,2 millones de euros), al estar vendida ese porcentaje de la superficie de PLAZA.

²² **Alegación 24.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

²³ **Alegación 10.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

²⁴ Desde 2019, las cuantías del convenio solo se han modificado en 2021: en junio, para modificar algunos porcentajes de dedicación, y en diciembre, para descontar el coste de las labores de gerencia dejadas de prestar hasta el nombramiento del nuevo gerente. Sin embargo, la actualización de las cuantías no se justifica de ninguna forma.

²⁵ **Alegación 26.** Segundo decimal incorporado en virtud de alegación.

²⁶ **Alegaciones 29, 9 y 31.** Dos incidencias eliminadas en este párrafo en virtud de las citadas alegaciones.

Actividad contractual

10. En el ejercicio 2021, la sociedad formalizó un total 7 contratos, tramitados por procedimiento abierto, por importe de 1,5 millones de euros y 16 contratos de menor cuantía, de los regulados en el art. 318 a) de la LCSP, por importe de 178 miles de euros. La baja de los contratos formalizados en 2021 se ha situado de media en el 25%.

La Cámara de Cuentas ha fiscalizado el 100% de los expedientes de contratación y se deduce un cumplimiento adecuado de la normativa contractual para poderes adjudicatarios no Administración Pública (art. 3.2 y 316 a 320 de la LCSP), excepto por la siguiente incidencia:

- En cinco contratos se exige una adscripción de medios personales y, sin embargo, no consta documentada en el expediente la comprobación de su seguimiento.

11. La contratación del suministro eléctrico se realiza directamente sin tramitación de expediente de contratación.

5.4. HECHOS POSTERIORES

Selección del promotor privado de la plataforma PLAZA 4.0 ²⁷

12. El 2 de febrero de 2022 se firmó un convenio de colaboración entre el Gobierno de Aragón, Aragón Plataforma Logística, S.A.U. y CIPSA Norte, S.L. para el desarrollo de una plataforma logística en Zaragoza denominada PLAZA 4.0.

La finalidad del convenio es la ampliación de la superficie de PLAZA en 240 hectáreas para cubrir la demanda actual de parcelas XXL que permita la construcción de naves de más de 30.000 m².

Esta inversión fue declarada de interés autonómico de Aragón el 9/3/2022 y se tramitará como un Plan de Interés General de Aragón (PIGA).

Se designa a CIPSA Norte, S.L. como beneficiaria de la expropiación forzosa de los terrenos afectados por el PIGA, como promotora del mismo y propietaria de la mayor parte de la superficie de los terrenos (casi el 60% de la superficie).

El art. 34.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, prevé la posibilidad de la iniciativa privada para ser promotor inicial de un PIGA (sea persona física o jurídica) y regula en el art. 37 el **procedimiento ordinario** para la selección del **promotor definitivo** (bien mediante concurso público o de acuerdo con la legislación contractual vigente).

Si finalmente la designación del promotor definitivo no recae en el promotor inicial, el art. 37.6 de la LOTA establece que se le deberá resarcir por los costes asumidos en la actividad técnica y profesional desarrollada más el beneficio empresarial.

En este caso, el promotor inicial (CIPSA) ha sido designado directamente promotor definitivo del PIGA, en base al **procedimiento especial** regulado en el art. 7 bis del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas **urgentes** para facilitar la actividad económica en Aragón, que fue incorporado por el Decreto-Ley 4/2019, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes para la agilización de la declaración de interés general de planes y proyectos.

La Cámara de Cuentas constata una **ausencia de motivación suficiente de las razones de urgencia** que amparan la utilización del procedimiento especial, en lugar del procedimiento ordinario.

De acuerdo con el Programa de Inversiones y Financiación de APL (PAIF 2023), el impacto económico estimado de los costes que deberá asumir APL en los próximos tres años por los compromisos asumidos en las cláusulas del convenio asciende a 19 millones de euros (ver apartado 8.1)²⁸.

5.5. RECOMENDACIONES

En los apartados 5.1 a 5.4 anteriores se han descrito las incidencias respecto de los cuales los responsables de la entidad deben adoptar medidas correctoras²⁹.

²⁷ **Alegación 6.** Párrafos modificados en virtud de alegación.

²⁸ APL asume el exceso entre el justiprecio y el precio de tasación de un perito independiente y que constituirá la referencia de la cuantía máxima para la adquisición de los terrenos por CIPSA.

APL también asume la financiación de las infraestructuras exteriores de actuación (conexión eléctrica, de saneamiento, vertidos, conexión viaria...) que excedan de los límites señalados para CIPSA en el convenio.

²⁹ **Alegación 34.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

Además, en los apartados 6, 7 y 8 también se recogen otras observaciones que no afectan a la opinión, pero que pueden resultar de interés a los destinatarios y usuarios de este informe para incorporar mejoras en los procedimientos contables y de gestión.

En este apartado, la Cámara de Cuentas destaca las siguientes recomendaciones que considera las más urgentes o significativas de entre las que implícitamente ha formulado en el informe.

Control de costes y gestión de operaciones

1. El Consejo de Administración aprueba anualmente la revisión de los precios de parcelas y naves, a partir de un informe propuesta del departamento comercial y de los informes de tasación independientes que se realizan cada año. Los precios de venta y de arrendamiento aprobados no se publican.
El informe propuesta indica que los precios se ajustan a los valores de tasación y “a la situación actual del mercado”; sin embargo, no está documentado dicho análisis de mercado con estudios o informes sobre otros emplazamientos de características similares.
Por ello, en el procedimiento de revisión y actualización de los precios de parcelas y naves, se recomienda documentar el análisis de precios de otros emplazamientos de características similares, incorporando un margen suficiente que permita la cobertura de los costes indirectos y evitar la generación de pérdidas continuadas.
2. Al hilo de la anterior recomendación, considerando que en el pasado los precios de venta de parcelas y naves no han cubierto los costes de transformación y comercialización, lo que ha supuesto la generación de pérdidas continuadas para la sociedad³⁰, se recomienda conciliar la necesaria confidencialidad de las negociaciones con las obligaciones de transparencia del sector público y con el principio de igualdad de trato entre posibles compradores de parcelas³¹.
3. La reactivación actual de la demanda de parcelas logísticas ha elevado los precios de mercado, lo cual puede incentivar la transmisión de parcelas de antiguos propietarios que, además de competir con APL, obtendrían beneficios sin haber aportado ningún valor añadido a la parcela, al no existir en los contratos de compraventa cláusulas que limiten esta posibilidad.
Se recomienda el establecimiento de cláusulas de adquisición preferente a los precios oficiales de APL o de cláusulas de reversión, que reduzcan el riesgo de especulación en ulteriores transmisiones a terceros.
4. Los contratos de arrendamiento con opción de compra y de los contratos de reserva de parcelas tienen cláusulas diferentes sobre anticipos y penalizaciones.
Se recomienda homogeneizar estas cláusulas para un mejor cumplimiento del principio de igualdad de trato.
5. Algunos precios de contratos de arrendamiento más antiguos, a pesar de que se actualizan anualmente según la variación del IPC, han quedado muy desfasados respecto de las tarifas vigentes aprobadas. Como se indica en la conclusión 6 del apartado 5.2, los precios de alquiler de varias naves de PLHUS son un 18% inferior a los precios vigentes en 2021, debido a los desfases entre la evolución del mercado inmobiliario y la evolución del IPC.
Por ello, se recomienda establecer cláusulas que permitan acomodar los precios, una vez transcurrido un periodo que se considere razonable, a los precios vigentes aprobados por el Consejo de Administración.

Personal

6. Se recomienda dejar constancia del seguimiento del porcentaje de dedicación del personal de EXPO Zaragoza Empresarial, S.L. que presta servicios en APL, así como de la justificación del cálculo de cada anualidad según las necesidades reales, las nuevas prestaciones y los incrementos retributivos aprobados.

Contratación

7. Se recomienda incorporar una diligencia en los pliegos de condiciones administrativas que asegure su conformidad con los pliegos tipo aprobados por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa.
8. Se recomienda incorporar en los expedientes evidencia de la justificación del seguimiento de los compromisos de adscripción de medios y de la suficiencia de la financiación de la prestación contratada.
9. En la valoración del criterio precio, se recomienda no utilizar fórmulas que asignen puntuación a ofertas que igualan el precio de licitación.

³⁰ **Alegación 2.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

³¹ **Alegación 7 y 36.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

10. Se recomienda identificar en todas las facturas la firma de las personas responsables de la recepción de las obras, bienes y servicios.
11. En los contratos obras de valor estimado inferior a 40.000 euros o servicios y suministros de valor inferior a 15.000 euros (art. 318 a) de la LCPS) se recomienda dejar constancia de la comprobación de la solvencia, capacidad de obrar y/o habilitación profesional previa a la adjudicación del contrato menor.

Publicidad y rendición de información a la Cámara de Cuentas

12. Se recomienda publicar las subvenciones recibidas en la página web de la sociedad y en el portal de transparencia del Gobierno de Aragón.
13. Se recomienda remitir la información periódica sobre contratos y convenios de forma completa.

6. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN FINANCIERA

A continuación, se incluyen los principales resultados de los trabajos de fiscalización **de alcance limitado** realizados por la Cámara de Cuentas en el ámbito de la fiscalización financiera.

6.1. REVISIÓN LIMITADA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

La sociedad sigue la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad (PGC) al sector de empresas inmobiliarias de 1994 (Orden Ministerial, de 28 de diciembre), en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, de acuerdo con lo dispuesto en la D.T. 5ª del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

De la revisión de los informes de auditoría y de las cuentas anuales de los cinco últimos ejercicios, destacan los siguientes aspectos:

- Todos los informes contienen una opinión favorable y señalan como principal riesgo de auditoría la valoración de los activos inmobiliarios y de las existencias. Por ello, la Cámara de Cuentas ha seleccionado estas áreas para realizar una revisión limitada (apartados 6.4 y 6.5).
- Además, los informes de auditoría de los ejercicios 2017, 2018, 2019 y 2020 incluyeron un párrafo de énfasis por los litigios abiertos por importe significativo, de los que se desconocía el alcance que podían tener en el patrimonio de la sociedad. Esta incertidumbre desaparece en 2021 (ver apartado 6.6).

Hemos comprobado que el contenido de las cuentas anuales de 2021 es conforme con lo exigido en la normativa contable de aplicación y que la información de la memoria permite una adecuada comprensión de la actividad de la sociedad.

A continuación, se presentan los principales estados financieros de 2021 (comparativo con 2020):

BALANCE DE SITUACIÓN					
ACTIVO	2021	2020	PASIVO	2021	2020
A. Activo no corriente	13.573	19.192	A. Patrimonio neto	37.547	40.361
Inmovilizado intangible	13	25	Capital escriturado	60	60
Inmovilizado material	48	57	Reservas	33.351	38.016
Inversiones inmobiliarias	7.838	8.497	Otras aportaciones de socios	2.847	2.847
Inversiones financ. Ent. Grupo a L/P	5.520	5.308	Resultados del ejercicio	(3.225)	(4.665)
Otras inversiones financieras a L/P	70	138	Subvenciones recibidas	4.513	4.102
Deudores comerciales no corrientes	84	5.169	B. Pasivo no corriente	62.219	73.389
			Deudas a L/P	78	6.310
			Deudas E. Grupo a L/P	60.636	65.711
			Pasivos por impuesto diferido	1.504	1.367
B. Activo corriente	121.144	128.938	C. Pasivo corriente	34.951	34.381
Activos no corrientes para la venta	210	210	Provisiones a C/P	17.062	16.021
Existencias	76.944	88.952	Otros pasivos financieros a C/P	5.752	1.073
Deudores y otras cuentas a C/P	23.095	13.635	Deudas en empresas del grupo	5.075	4.650
Inversiones financieras a C/P	33	33	Acreedores y otras cuentas C/P	7.062	12.636
Efectivo y otros activos líquidos	20.862	26.109			
TOTAL ACTIVO (miles €)	134.717	148.130	TOTAL PASIVO (miles €)	134.717	148.130

Fuente: Cuentas Anuales de APL, ejercicio 2021 (importes en miles de euros).

El activo de APL se ha reducido en 13 millones de euros, pasando de 148 millones de euros en 2020 a 135 millones en 2021:

- La principal variación se produce en el activo corriente por la baja del coste de la venta de parcelas en dicho ejercicio (-12 millones de euros de disminución de las existencias), como se analiza en el apartado 6.5.

Además, las deudas pendientes de cobro de clientes han pasado de 9 a 15 millones de euros (por las ventas de 2021). Destacan también los importantes saldos de tesorería al cierre de ambos ejercicios (26 millones de euros en 2020 y 21 millones de euros en 2021).

- En el activo no corriente, la principal variación es el traspaso de largo a corto plazo de la deuda pendiente de cobro por subvenciones pendientes de justificación (-5,17 millones de euros), que pasa al epígrafe de "deudores y otras cuentas a cobrar" y cuya contrapartida en el pasivo son "otros pasivos financieros a C/P" (deuda transformable en subvenciones).

El saldo de las inversiones financieras a L/P con entidades del grupo corresponde al crédito fiscal resultante de la consolidación fiscal del grupo CEPA, por las pérdidas acumuladas aportadas por APL (aproximadamente 5 millones de euros en ambos ejercicios).

En el pasivo destacan las siguientes variaciones:

- El patrimonio neto disminuye en 3,2 millones de euros por las pérdidas del ejercicio 2021 (en 2020 las pérdidas alcanzaron 4,6 millones de euros).
- El pasivo no corriente disminuye en 11 millones de euros por las siguientes razones:
 - 5 millones de euros por el traspaso a C/P de los vencimientos en 2022 del préstamo participativo de CEPA. El capital pendiente de vencimiento al cierre de 2021 era de 65 millones de euros (59,7 millones de euros a L/P y 5 millones de euros a C/P).
 - 6,3 millones de euros de reducción de deudas a L/P transformables en subvenciones, principalmente por el traspaso a C/P de las subvenciones recibidas cuya justificación debe realizarse en 2022 (5,7 millones de euros).
- En el pasivo corriente destacan las provisiones a C/P por operaciones comerciales: 4 millones de euros por la estimación del coste de reparación de los defectos en la urbanización de PLAZA (cuya reparación se considera que deberá ser asumida total o parcialmente por la sociedad) y 13 millones de euros de la provisión por terminación de obra (costes pendientes de incurrir en parcelas cuya venta ya está reconocida y así recoger adecuadamente el coste de ejecución de estas obras).
- Los acreedores a C/P han pasado de 12 a 7 millones de euros. El saldo de 2021 se compone de 1,5 millones de euros de proveedores, 1,9 millones de anticipos de clientes y 3,4 millones de deudas con Administraciones Públicas.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Ingresos, gastos y resultado	2021	2020	Variación
Importe neto cifra de negocio (ventas y arrendamientos)	21.524	15.927	5.597
Variación existencias Producto terminado y en curso de fabricación	(12.127)	(8.456)	(3.671)
Trabajos realizados para su activo	278	344	(66)
Aprovisionamientos	(8.498)	(7.102)	(1.396)
Subvenciones incorporadas al resultado del ejercicio	452	295	157
Otros ingresos accesorios (repercusión de gastos)	256	159	97
Gastos de personal	(702)	(698)	(4)
Otros gastos de explotación	(2.888)	(3.522)	634
Variación deterioros y provisiones por operac. corrientes	(1.190)	(3.834)	2.644
Amortización del inmovilizado	(255)	(441)	186
Exceso de provisión	45	-	45
Deterioro valor y Rtdos. enajenac. Inmov. No financiero	(20)	160	(180)
Otros resultados	(57)	1.602	(1.659)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(3.181)	(5.566)	(2.385)
Ingresos financieros	9	2	7
Gastos financieros	(264)	(533)	(269)
RESULTADO FINANCIERO	(255)	(531)	(276)
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	(3.436)	(6.097)	2.661

Impuesto sobre beneficios	212	1.432	(1.220)
RESULTADO DEL EJERCICIO (miles de euros)	(3.225)	(4.665)	(1.440)

Fuente: Cuentas Anuales de APL, ejercicio 2021 (importes en miles de euros)

La sociedad ha venido generando pérdidas en todos los ejercicios (entre 3 y 5 millones de pérdidas anuales), excepto en 2018, que tuvo un resultado positivo de 45 millones de euros por el ingreso extraordinario de 57,7 millones de euros derivado del acuerdo extrajudicial alcanzado entre APL y Acciona. De no haber tenido lugar este ingreso, el ejercicio 2018 también habría cerrado con pérdidas (ver análisis en apartado 6.2).

En los ejercicios 2020 y 2021 se ha producido un importante incremento de las ventas en comparación con los ejercicios precedentes. Se pasa de 9 y 6 millones de euros de ventas en 2018 y 2019, respectivamente, a 16 y 21 millones de euros en 2020 y 2021.

El gasto en aprovisionamientos se ha incrementado también en los dos últimos ejercicios, pasado de 1-2 millones de euros en 2018-2019 a 7-8 millones de euros en 2020-2021. En 2021, los 8 millones corresponden a las certificaciones de obra en las parcelas de AMAZON (ver apartado 6.5 y 7.2.3).

Los ingresos accesorios son principalmente la refacturación de ciertos costes y a la repercusión de los costes de la Entidad Urbanística de Conservación a los arrendatarios de las naves. El mantenimiento del parque lineal de PLAZA lo asume APL al 100%, dado que es propiedad de la DGA. En el caso de PLATEA, debido a que el Ayuntamiento de Teruel no ha recibido la obra de la urbanización, todavía no se ha constituido la entidad urbanística y, en consecuencia, no se traslada ningún gasto de conservación a los propietarios de las parcelas.

Dentro de los gastos de explotación, los servicios exteriores suponen 2 millones anuales y los tributos alrededor de 1 millón de euros al año.

En 2021 la variación de los deterioros y otras provisiones por operaciones comerciales fue de 1,2 millones de euros en 2021, fundamentalmente por la variación de la provisión de terminación de obra. En 2020 fue de 3,8 millones de euros, por la provisión por evicción, que se explica en el apartado 6.5.

Los gastos de personal ascienden en torno a 0,7 millones de euros y la amortización ha pasado de 0,4 millones de euros a 0,2 millones de euros en 2021 (ver apartado 7.1).

Los gastos financieros en los ejercicios 2020 y 2021 fueron 0,5 y 0,3 millones de euros, respectivamente y corresponden a los intereses del préstamo participativo con CEPA (ver apartado 6.3.2).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO							
	Capital escriturado	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes	Subvenciones y donaciones recibidas	TOTAL
Saldo al inicio de 2020	60	43.526	2.847	(5.510)	-	4.324	45.247
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	-	(4.665)	-	(222)	(4.886)
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del Patr. Neto (aplicación resultado anterior)	-	(5.510)	-	5.510	-	-	-
Saldo final del año 2020	60	38.016	2.847	(4.665)	-	4.102	40.361
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado inicio 2021	60	38.016	2.847	(4.665)	-	4.102	40.361
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	-	(3.225)	-	411	(2.814)
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del Patr. Neto (aplicación resultado anterior)	-	(4.665)	-	4.665	-	-	-
Saldo final del año 2021	60	33.351	2.847	(3.225)	-	4.513	37.547

Fuente: Cuentas Anuales de APL, ejercicio 2021 (importes en miles de euros)

No se han registrado otras operaciones distintas a las de la aplicación de los resultados de los ejercicios 2020 y 2021 y del movimiento de las subvenciones de capital.

6.2. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

Uno de los objetivos fijados en las directrices técnicas de planificación de este informe era cuantificar los resultados obtenidos por estas sociedades desde su constitución.

La sociedad resultante de la fusión APL ha facilitado las cuentas correspondientes a los ejercicios posteriores a la fusión (ejercicios 2018-2021), así como los informes emitidos por la CEPA previos a la aprobación de la fusión, de acuerdo con lo previsto en la legislación mercantil y en la normativa autonómica.

Los datos relativos a las cuentas anuales anteriores a la fusión (de las sociedades PLAZA, PLATEA y PLHUS) se ha obtenido a partir de la información publicada sobre la Cuenta General en la web del gobierno de Aragón³², que contiene información de los ejercicios 2009 a 2021. La información sobre el periodo 2000-2008 se ha obtenido o estimado a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2009, tal como se explica en las notas al pie de la tabla siguiente.

En la tabla y gráfico siguiente se resume el trabajo de revisión de la Cámara de Cuentas:

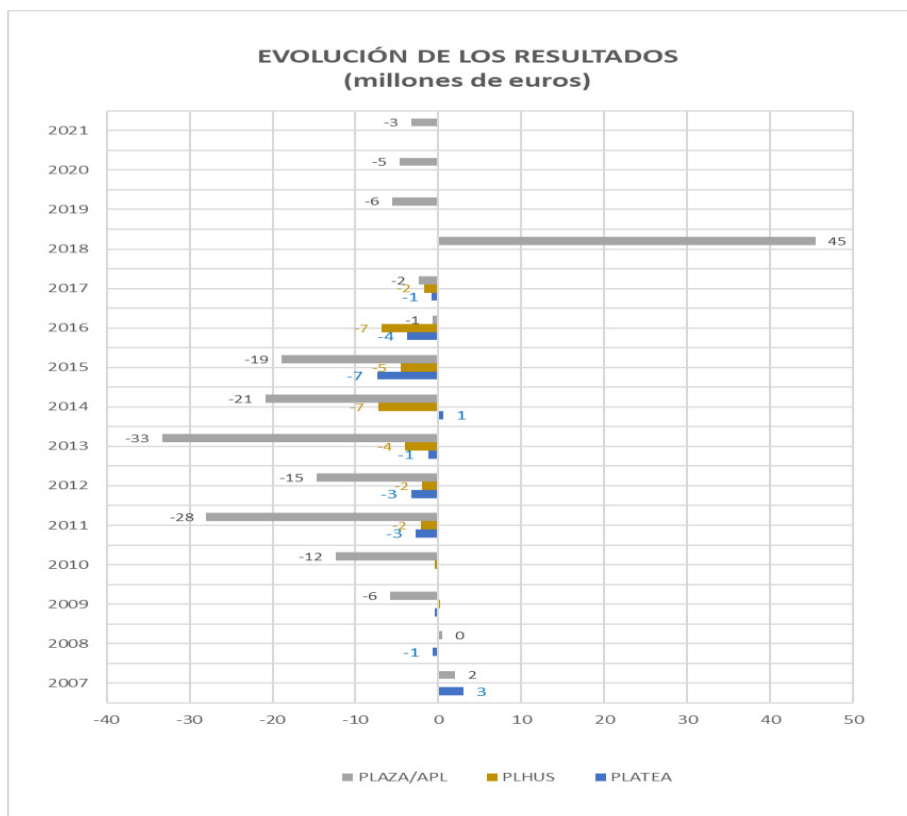
EJERCICIO	PLATEA	PLHUS	PLAZA	APL
2000- 2006 (**)	(2.354)	(12)	12.779	-
2007 (*)	3.001	(7)	1.984	-
2008 (*)	(686)	(107)	455	-
2009	(481)	193	(5.814)	-
2010	(73)	(387)	(12.364)	-
2011	(2.767)	(2.154)	(27.960)	-
2012	(3.319)	(1.975)	(14.723)	-
2013	(1.260)	(4.013)	(33.247)	-
2014	529	(7.295)	(20.829)	-
2015	(7.402)	(4.580)	(18.888)	-
2016	(3.766)	(6.798)	(660)	-
2017	(820)	(1.718)	(2.332)	-
2018	-	-	-	45.437
2019	-	-	-	(5.511)
2020	-	-	-	(4.665)
2021	-	-	-	(3.225)
TOTALES	(19.398)	(28.854)	(121.599)	32.037
Total pérdidas acumuladas en el periodo 2000-2021 (en miles €) =				
137.814				

Fuente: Cuentas anuales PLAZA, PLHUS, PLATEA y APL, ejercicios 2009 – 2021.

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales de 2009 (Balance de situación y Estado de Cambios en el Patrimonio Neto).

(**) Los importes relativos al periodo 2000-2006 se han estimado a partir de las reservas acumuladas al inicio de 2007, incrementadas en el importe de los dividendos pagados en 2006 y 2007, por importe total de 3,7 millones de euros, según se indica en la alegación 17.

³² <https://www.aragon.es/-/cuenta-general>



Del análisis realizado se desprenden las siguientes conclusiones³³:

- En el periodo 2000-2021 las plataformas logísticas han generado unas pérdidas acumuladas de 138 millones de euros (-122 millones en PLAZA, -29 millones PLHUS y -19 millones PLATEA y +32 millones APL), lo que evidencia que los ingresos por venta y arrendamiento de las parcelas y naves no han cubierto los gastos que han sido necesarios para su transformación, como veremos más adelante en los apartados 6.4. y 6.5.
- En los primeros años PLAZA obtuvo beneficios, pero la crisis de 2008 conduce a la generación de pérdidas continuadas. PLATEA solo ha tenido beneficios en dos ejercicios (2007 y 2014) y PLHUS solo ha generado pérdidas. A partir de la fusión, la sociedad APL sigue sin generar beneficios, excepto en 2018, año en que se registró el ingreso extraordinario derivado del acuerdo extrajudicial alcanzado entre APL y Acciona, que arroja un beneficio final de 45 millones de euros. De no haber tenido lugar este ingreso, el ejercicio 2018 también habría cerrado con pérdidas.
- En 2022 se ha producido un cambio de tendencia en los resultados de explotación, como se explica en el apartado 8.1.

6.3. ANÁLISIS DE LA FINANCIACIÓN DE LA SOCIEDAD (CAPITAL SOCIAL Y PRÉSTAMOS)

6.3.1. Aportaciones de los socios acumuladas a 2021

Al cierre de 2021, el Patrimonio Neto de APL ascendía a 37,5 millones de euros:

Patrimonio neto	31/12/2021	31/12/2020
Capital escriturado	60	60
Reservas	33.351	38.016
Otras aportaciones de socios	2.847	2.847
Resultados del ejercicio	(3.225)	(4.665)
Subvenciones recibidas	4.513	4.102
TOTAL (miles €)	37.547	40.361

³³ **Alegación 17.** Cifras de PLAZA modificadas en virtud de alegación (3,7 millones de dividendos pagados en 2006 y 2007).

Sin embargo, las aportaciones de los socios a lo largo del periodo 2000-2021 han sido muy superiores y **totalizan 185,7 millones de euros**. Como veremos a continuación, las pérdidas acumuladas han obligado a realizar operaciones de saneamiento de capital (reducciones de capital y transformación de préstamos participativos en capital) y la composición del accionariado ha ido cambiando a lo largo de estos años, en función de las aportaciones que ha ido realizando cada socio.

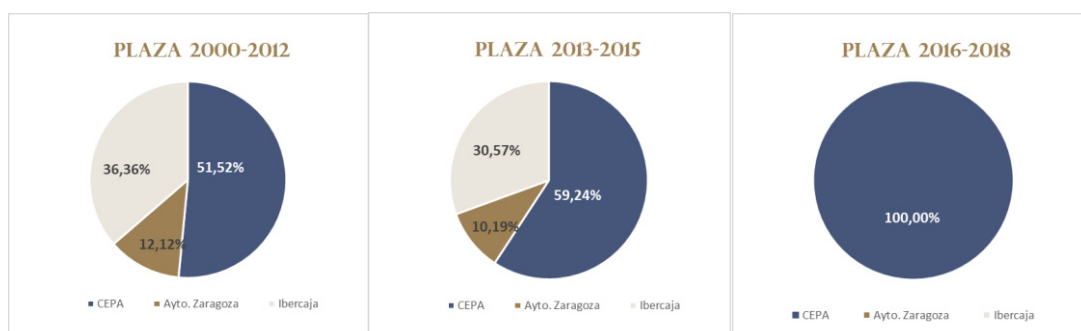
La sociedad nos ha facilitado la información sobre la evolución del capital social y de otras aportaciones. Hemos contrastado esta información con la que figura en las cuentas anuales de las sociedades PLAZA, PLATEA, PLHUS y APL publicadas en la web del Gobierno de Aragón.

En las tablas y gráficos siguientes se resume la evolución de las aportaciones de los socios y el peso en el capital social de cada sociedad. En el anexo 1 se detallan todas las operaciones.

- En la sociedad PLAZA, las aportaciones al capital social y otras aportaciones suman un total de **138 millones de euros** (109 millones de euros aportados por CEPA, 7 millones aportados por el Ayuntamiento de Zaragoza y 21,7 millones de euros aportados por Ibercaja). De este importe hay que descontar los fondos recuperados por los accionistas por el cobro de dividendos en los ejercicios 2006 (1,9 millones de euros) y 2007 (1,8 millones de euros). Esto hace un total de fondos aportados de **134,4 millones de euros**³⁴.

Las operaciones de reducción de capital para compensar pérdidas han supuesto un total de **121 millones de euros** (ver detalle en anexo 1). A partir de 2011, solo la CEPA realiza aportaciones, con la consiguiente pérdida del peso en el accionariado del Ayuntamiento de Zaragoza e Ibercaja, como se observa en los gráficos siguientes.

En 2016 se lleva a cabo una reestructuración completa de PLAZA, reduciendo a 0 euros el capital social por pérdidas acumuladas, con ampliación de capital simultánea (100% CEPA) por importe de 54,27 millones de euros y amortización de los préstamos participativos que la sociedad tenía suscritos con CEPA. Finalmente, en 2018 se realiza la operación de fusión.



PLAZA - APORTACIONES AL CAPITAL SOCIAL Y OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS				
Ejercicio	TOTAL	CEPA	Ayuntamiento de Zaragoza	Ibercaja
2000-2007	31.758	16.362	3.849	11.547
2010	10.000	5.152	1.212	3.636
2011	18.001	9.274	2.182	6.545
2013	7.531	7.531	-	-
2016	54.270	54.270	-	-
2018	16.571	16.571	-	-
TOTAL (miles €)	138.131	109.160	7.243	21.728

- En la sociedad PLATEA, las aportaciones al capital social y otras aportaciones suman un total de **17,5 millones de euros** (15,7 millones de euros aportados por Suelo y Vivienda de Aragón, 3 millones

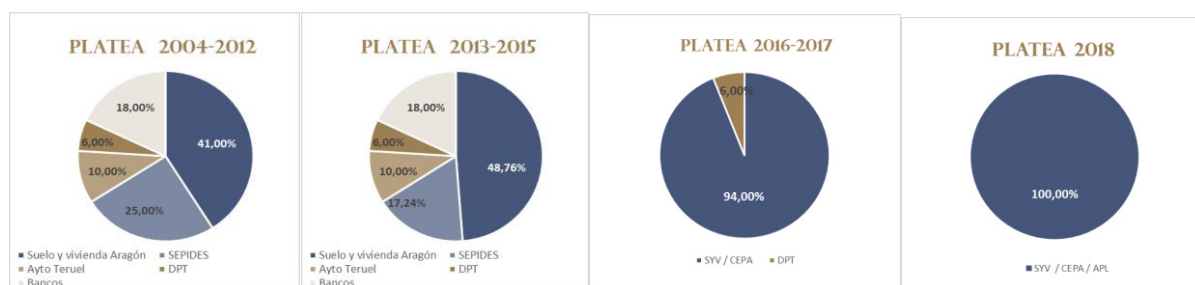
³⁴ Alegación 17. Párrafo incorporado en virtud de alegación.

aportados por SEPIDES, 1,4 millones aportados por el Ayuntamiento de Teruel, 1 millón aportado por la Diputación Provincial de Teruel y 2,6 millones de euros aportados por entidades financieras).

Las operaciones de reducción de capital para compensar pérdidas han supuesto un total de **16,5 millones de euros** (ver detalle en anexo 1).

En 2016 se lleva a cabo una reestructuración de PLATEA, reduciendo a 0 euros el capital social por pérdidas acumuladas y ampliación de capital simultánea de 2 millones de euros (94% CEPA y 6% DPT). El resto de accionistas se retiran.

Finalmente, en 2018 la CEPA compra las acciones de DPT y la sociedad pasa a ser unipersonal (100% CEPA) y se realizan las operaciones previas a la fusión de 2018.

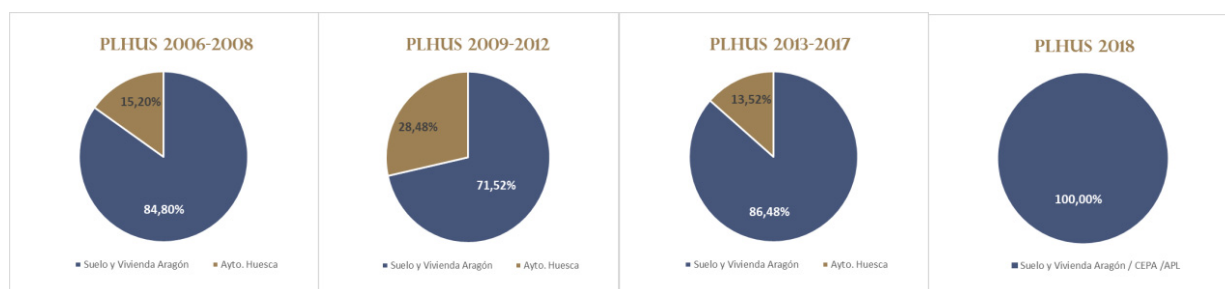


PLATEA - APORTACIONES AL CAPITAL SOCIAL Y OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS						
Ejercicio	TOTAL	SVA	SEPIDES	Ayto. Teruel	DPT	Bancos
2004-2006	10.000	4.100	2.500	1.000	600	1.800
2013	4.500	2.194	776	450	270	810
2016	2.000	1.880	0	0	120	0
2018	995	7.531	-	-	-	-
TOTAL (miles €)	17.495	15.705	3.276	1.450	990	2.610

- En la sociedad PLHUS, las aportaciones al capital social y otras aportaciones suman un total de **30,2 millones de euros** (25,5 millones de euros aportados por Suelo y Vivienda de Aragón y 4,7 millones aportados por el Ayuntamiento de Huesca).

Las operaciones de reducción de capital para compensar pérdidas han supuesto un total de **24,8 millones de euros** (ver detalle en anexo 1). A partir de 2009, solo Suelo y Vivienda de Aragón suscribe las ampliaciones de capital, con la consiguiente pérdida del peso en el accionariado del Ayuntamiento de Huesca (pasa del 24,48% en 2012 al 13,52% en 2017), como se observa en los gráficos siguientes.

En 2017 se lleva a cabo una reestructuración de PLHUS, reduciendo a 0 euros el capital social por pérdidas acumuladas, con ampliación de capital simultánea por importe de 0,75 millones de euros. Los accionistas renuncian al derecho de suscripción preferente y la ampliación es suscrita solo por CEPA y pasa a ser unipersonal. Finalmente, en 2018 se realiza la operación de fusión.



PLHUS - APORTACIONES AL CAPITAL SOCIAL Y OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS			
Ejercicio	TOTAL	SVA	Ayuntamiento de Huesca
2006	10.289	8.725	1.564
2009	(*) 6.347	3.174	3.174
2013	4.500	4.500	0
2014	2.200	2.200	0
2016	1.500	1.500	0
2017	750	750	0
2018	4.676	4.676	0
TOTAL (miles €)	30.263	25.525	4.738

(*) Aportación no dineraria (terrenos)

6.3.2. Endeudamiento de la sociedad. Evolución.

Todas las sociedades de las plataformas logísticas aragonesas han acudido al endeudamiento desde su constitución para financiar las inversiones que debían acometer.

Situación antes de la fusión

En el cuadro siguiente se resume la financiación obtenida antes de la fusión, a partir de la información que se deduce de las cuentas anuales publicadas en la web del Gobierno de Aragón:

ENDEUDAMIENTO ANTERIOR A LA FUSIÓN							
TIPO DE PRÉSTAMO	Fecha concesión	Vencimiento	Importe concedido	saldo vivo 31/12/2015	saldo vivo 31/12/2016	saldo vivo 31/12/2017	saldo vivo 31/12/2018
Préstamos Ent. Financ. (1)	-	-	82.569	0	0	0	0
Préstamo sindicado (2)	14/04/2010	-	113.000	0	0	0	0
Préstamo participativo 1 (3)	01/12/2013	2.026	26.504	26.504	0	0	0
Préstamo participativo 2 (3)	11/04/2014	2.026	1.800	1.800	0	0	0
Préstamo participativo 3 (3)	14/07/2014	2.026	1.000	1.000	0	0	0
Préstamo participativo 4 (3)	14/10/2014	2.026	3.931	3.931	0	0	0
Préstamo participativo 5 (3)	08/05/2015	2.026	17.200	17.200	0	0	0
Préstamo participativo 6 (3)	30/10/2015	2.026	66.267	66.267	55.448	53.223	46.008
Préstamo FFF (4)	2.015	2.024	17.531	17.531	16.831	16.531	0
Total PLAZA (miles €)				134.233	72.279	69.754	46.008
Préstamo participativo SVA (5)	18/12/2013	2.020	875	729	583	437	0
Préstamo participativo (6)	27/10/2015	2.026	9.874	9.874	9.874	9.874	9.724
Préstamo FFF (4)	2015	2.024	635	635	635	635	0
Total PLATEA (miles €)				11.238	11.092	10.946	9.724
Préstamo participativo (7)	27/10/2015	2.026	33.950	33.950	33.950	33.950	31.825
Préstamo FFF (4)	2015	2.024	4.665	4.665	4.665	4.665	0
Total PLHUS (miles €)				38.615	38.615	38.615	31.825

Notas:

(1) No se dispone del importe concedido. El importe de la tabla es la deuda pendiente con Entidades Financieras obtenido del Balance de situación de las Cuentas Anuales de 2009 (82,5 millones de euros en 2009 y 65,7 millones de euros en 2008).

(2) En 2010 se concertó un préstamo sindicado por importe de 113 millones de euros. En 2015 el saldo pendiente (106,5 millones de euros) se canceló anticipadamente con los fondos obtenidos del Fondo de Facilidad Financiera (FFF), los del préstamo participativo nº 6 y con fondos propios.

(3) Entre 2013 y 2015, se concertan 6 préstamos participativos con CEPA por 116,7 millones de euros. En 2016 se aprueba un aumento de capital de 54,27 millones de euros con aportación no dineraria de los cinco primeros préstamos participativos: 50,4 millones de euros de capital y 3,8 millones de intereses pendientes (ver detalle en anexo 1).

(4) En 2015 se realizaron pagos a acreedores con cargo al Fondo de Facilidad Financiera (FFF). En 2016 se formalizan los préstamos y en 2018 estos préstamos se utilizan en las operaciones de saneamiento previas a la fusión (ver otras aportaciones de socios en anexo 1).

(5) En 2013 concierta un préstamo participativo con su socio mayoritario (SVA). En las operaciones de saneamiento previas a la fusión, se acuerda la cancelación anticipada mediante aportación de socios (ver anexo 1).

(6) En 2015 concierta un préstamo participativo con el socio mayoritario por 9,8 millones de euros para la cancelación a su vez de préstamos vivos con entidades de crédito.

(7) En 2015 se concierta un préstamo participativo con el socio mayoritario por 33,9 millones de euros para la cancelación a su vez de préstamos vivos con entidades de crédito.

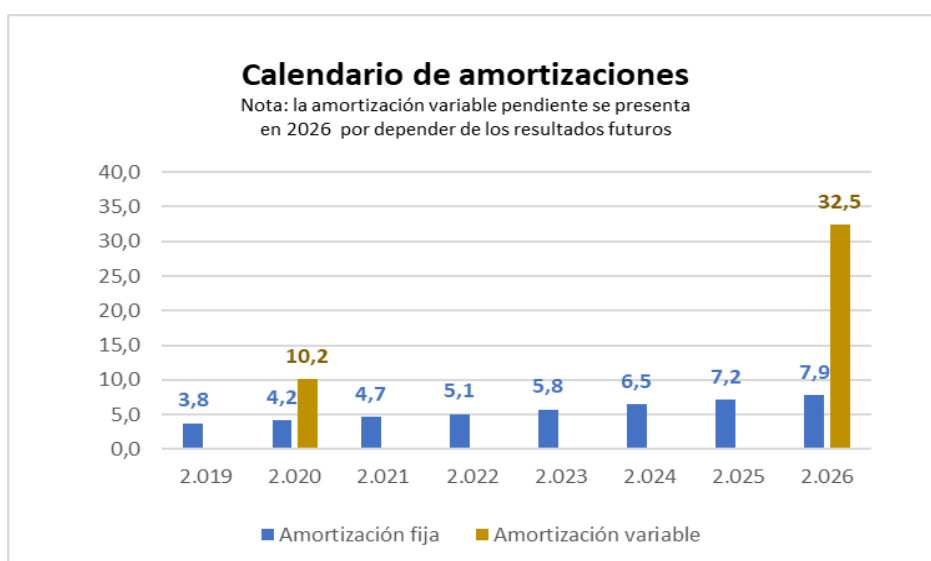
Situación posterior a la fusión

Después de las operaciones de saneamiento llevadas a cabo para regularizar las deudas pendientes mediante aportaciones de socios, al cierre de 2018 quedaron los siguientes préstamos participativos por importe de 87,5 millones de euros:

- 46 millones de euros de PLAZA
- 31,8 millones de euros de PLHUS
- 9,7 millones de euros de PLATEA

El 19 de marzo de 2019 se firma un contrato de novación extintiva y de otorgamiento de préstamo participativo entre la CEPA (prestamista) y APL (prestataria) por el que se refunden en un único préstamo participativo los saldos anteriores por un total de 87.557.253,28 euros. La unificación se realiza con efectos desde 1 de enero de 2019, quedando totalmente cancelados a esa fecha los tres préstamos participativos señalados. Las principales características del nuevo préstamo son:

- El plazo de vencimiento se fija el 31/12/2026.
- Se prevén dos tipos de cuotas de amortización: 44,9 millones de euros se amortizan mediante cuotas fijas a lo largo del periodo y 42,6 millones de euros se amortizan mediante cuotas variables en función de la evolución de la actividad³⁵.
- El tipo de interés pactado también tiene una parte fija y otra variable³⁶.



La Cámara de Cuentas ha comprobado que, a fecha de cierre del trabajo de campo (febrero 2023), APL ha amortizado las cuotas fijas según el plan de amortización fijado y una cuota variable en 2020.

³⁵ La amortización variable dependerá del saldo que arroje la "cuenta de amortización del préstamo", que se irá dotando de la siguiente forma:

- El 100% del efectivo neto ingresado por cualquier operación de venta de sus activos que supere la cantidad de 100.000€ (descontados los gastos de la formalización, impuestos y tributos de la operación).
- El 100% de cualquier cantidad percibida de terceros en concepto de indemnizaciones, seguros, responsabilidades contractuales o extracontractuales, resoluciones judiciales o cualquier otra de naturaleza equivalente.
- Cualquier cantidad que, conforme al plan de negocio vigente de la sociedad, excediese de la tesorería mínima de libre disposición contemplada en el mismo.

³⁶ Parte fija = Eb 1 año + 0,873 (sin que pueda ser negativo). Parte variable, en función de los resultados de la sociedad, sin que pueda superar una tasa nominal del 6%.

Al cierre del ejercicio 2021 fiscalizado, el capital pendiente de amortizar ascendía a 64,7 millones de euros (59,7 millones de euros clasificado a L/P y 5 millones de euros clasificado a C/P). Se ha comprobado también el adecuado cálculo de los intereses devengados en 2021, que ascendieron a 264 miles de euros.

6.3.3. Otros fondos recibidos. Subvenciones y ayudas³⁷

Finalmente, en cuanto a la financiación obtenida mediante subvenciones, la principal perceptora ha sido PLATEA, como se muestra en la tabla siguiente, que ha recibido un total de 33,6 millones de euros de los fondos FITE (27,4 millones de euros ingresados y el resto pendiente de cobro). Conviene advertir que, antes de la constitución de la sociedad PLATEA, los promotores de la plataforma recibieron 4 millones de euros de fondos FITE.

La plataforma PLHUS no ha recibido subvenciones y PLAZA ha recibido 1 millón de euros del Gobierno de Aragón³⁸. Además, del análisis de las cuentas anuales del periodo 2008-2021 se desprende que PLAZA recibió también otras subvenciones, que no se recogen en la tabla por su poca representatividad³⁹.

Ejercicios	Concesión	Finalidad subvención	Platea	Plaza	Situación actual
2001-2016	FITE (*)	Sistema ferroviario PLATEA	16.340		Ejecutado y cobrado
2001-2016	FITE (*)	Polígono PLATEA	9.962		Ejecutado y cobrado
FITE 2017	IAF	Infraestructuras en PLATEA	1.600		Ejecutado y pendiente cobro
FITE 2018	IAF	Infraestructuras en PLATEA	1.000		Ejecutado (cobro 03/2021)
FITE 2019	Dpto. Economía	Apartadero ferroviario de PLATEA (urbanización Fase I)	3.618		Obras no iniciadas (pte. Cobro)
FITE 2020	Dpto. Economía	Infraestructuras PLATEA	1.050		Obras no iniciadas (pte. Cobro)
2015	Gobierno de Aragón	Mejora acceso a la PLAZA por el norte		1.000	Obras no iniciadas (cobro 2015 por compensación préstamo FFF)
TOTAL SUBVENCIONES = 34.570 miles €			33.570	1.000	

(*) Datos obtenidos del Informe de Fiscalización del FITE, ejercicio 2016.

Conviene señalar que la sociedad tiene registrado un pasivo de 2,6 millones de euros por un posible reintegro por el IVA de las inversiones ferroviarias financiado con el FITE de ejercicios anteriores.

Se ha revisado el expediente de la subvención FITE 2018, que se ha justificado y cobrado en 2021. Como consecuencia del COVID se autorizó la ampliación del plazo de justificación hasta marzo de 2021. Del análisis del expediente solo se ha detectado como incidencia la falta de publicación de las subvenciones recibidas en el Portal de Transparencia de la DGA⁴⁰. Tampoco el órgano gestor las ha publicado en la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

³⁷ **Alegaciones 17 y 42.** Cifras modificadas en virtud de alegaciones.

³⁸ El convenio de colaboración entre PLAZA y el Gobierno de Aragón, firmado el 2/12/2014, establecía una vigencia inicial para la justificación de la obra hasta 31/12/2016. Debido a los retrasos en la definición del proyecto, se han firmado sucesivas adendas que han prolongado el plazo hasta 31/12/2024.

³⁹ Proyecto Miele (60 miles de euros, que se traspasan totalmente a resultados en 2016) y una subvención de 6 miles de euros de un préstamo de 32 miles de euros del Ministerio de Ciencia y la Universidad San Jaime I.

⁴⁰ El art. 18.2 de la Ley 8/2015, de Transparencia y Buen Gobierno de Aragón, de 25 de marzo, establece que los beneficiarios de subvenciones deberán de publicar en el portal de Transparencia la información sobre las subvenciones de las que son perceptores finales.

6.4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Se clasifican como inversiones inmobiliarias las naves (con sus correspondientes parcelas) que se encuentran en arrendamiento o han estado arrendadas en ejercicios anteriores. El valor de las inversiones inmobiliarias al cierre de 2021 ascendía a **7,8 millones de euros**.

En el cuadro siguiente se muestra el movimiento de las altas, bajas y traspasos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2021 fiscalizado, según su clasificación por naturaleza:

INVERSIONES INMOBILIARIAS	Saldo 31/12/20	Altas (inversión)	Bajas (ventas)	Traspasos desde existencias	Saldo 31/12/21
220 Parcelas	3.754	-	(1.554)	53	2.253
221 Construcciones (naves)	8.056	7	-	217	8.281
222 Construcciones en curso	63	-	-	-	63
282 Amortización acumulada (arrendadas)	-1.763	-236	-	-	-1.998
292 Deterioro terrenos	-1.087	-7	1.033	-	-61
292 Deterioro construcciones	-526	-75	21	-119	-699
TOTAL (miles €)	8.497				7.838

En la tabla siguiente se resume la situación de los activos a 31/12/2021, según su emplazamiento:

	Nº de activos	Coste de las Inversiones inmobiliarias	Amortización Acumulada	Deterioro Acumulado	Valor neto contable	Tasación 2021	% Tasación sobre Coste-Amortiz.
PLAZA	3	1.364	-122	-516	725	765	62%
PLATEA	17	6.773	-1.567	-169	5.038	6.026	116%
PLHUS	11	2.459	-309	-75	2.075	2.339	109%
TOTAL	31	10.596	-1.998	-760	7.838	9.130	106%

Como se observa en la tabla anterior, los deterioros se concentran en las naves de PLAZA, en los que el deterioro medio supone casi el 40% de su coste (descontada la amortización).

En PLATEA, solo 7 naves tienen un deterioro medio del 12%, mientras que el valor de tasación medio del resto supera en un 20% su VNC, lo que hace un valor de tasación medio superior en un 16% al coste descontado su amortización.

En PLHUS, sólo dos activos tienen deterioro y el valor de tasación medio del resto supera en un 14% su VNC, lo que hace un valor de tasación medio superior en un 9% al coste descontada la amortización.

La Cámara de Cuentas ha realizado las siguientes comprobaciones:

- *Revisión del inventario y de los movimientos del ejercicio 2021*
Se ha comprobado que los saldos del balance de situación coinciden con los valores del inventario de inversiones inmobiliarias, cuya gestión se controla a través del ERP-Navision. Conviene señalar que el detalle de los costes imputados a cada activo solo se puede retrotraer hasta 2015 (fecha en la que se produjo el cambio de gestores y la carga de los datos contables y de gestión en el ERP).
Los traspasos de existencias se producen como consecuencia del alquiler en 2021 de una nave de PLAZA (351 m² construidos) y su parcela.
- *Revisión de la dotación a la amortización*
La dotación a la amortización de las naves está correctamente calculada de acuerdo con la vida útil estimada de 33 años.
- *Revisión del precio de tasación al cierre de 2021 y dotación del deterioro*
Al cierre de cada ejercicio, se calcula el deterioro de los activos. El valor neto contable de cada activo está respaldado por informes de tasación emitidos por un experto independiente, excepto en el caso de bienes arrendados con una opción de compra inferior a la tasación (en cuyo caso coincide con la opción de compra).
- *Análisis de las ventas del ejercicio 2021*

Las bajas de 2021 corresponden a la venta de una parcela en PLHUS (19.911 m²) que se encontraba alquilada, y que ha generado un beneficio de 42 miles de euros en 2021. No obstante, conviene señalar la pérdida no recuperable que ha supuesto la cancelación del deterioro de 1.033 miles de euros dotado en ejercicios anteriores, por superar el coste de transformación de la parcela al valor de mercado (según informe de tasador independiente).

■ *Análisis de los arrendamientos de naves y parcelas*

En 2021, los ingresos por arrendamiento ascendieron a 251 miles de euros (214 miles de euros de arrendamiento de naves y 37 miles de euros de arrendamiento de parcelas).

De los 21 contratos de arrendamiento en vigor en 2021, 12 de ellos contienen una cláusula de opción de compra, que puede operar una vez transcurridos entre 3 y 5 años, según el caso. El importe total de los compromisos de venta por parte de APL ascendía a 2,79 millones de euros. En general, si se ejercita la opción de compra se realizará un descuento en el precio de compra por las cuotas de arrendamiento pagadas hasta ese momento (el 100%, si la opción se ejerce en los primeros años, y el 75%, si la opción se ejerce al final del periodo previsto para su ejercicio).

Se ha analizado una muestra de 12 contratos de arrendamientos, que suponen el 62 % de los ingresos de 2021 y se ha comprobado su adecuación a las cláusulas del contrato y que el precio es acorde con los precios aprobados por el Consejo de Administración en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Se ha comprobado que el precio inicial del contrato se va actualizando con el IPC mientras está vigente el contrato. A pesar de ello, en los casos de los arrendamientos más antiguos, el precio del arrendamiento se va quedando desactualizado respecto de los precios aprobados por el Consejo de Administración. Concretamente, los alquileres de naves de PLHUS son un 18% de media inferior a los aprobados para 2021. En PLATEA ocurre lo contrario y los precios de algunos arrendamientos son un 28% superior.

Por lo tanto, sería recomendable establecer una cláusula de actualización a los precios vigentes en el momento de prorrogar el contrato de arrendamiento.

6.5. EXISTENCIAS

Se clasifican como existencias las parcelas y naves destinadas a la venta. El valor de las existencias al cierre de 2021 ascendía a **76,9 millones de euros**.

En el cuadro siguiente se muestra el movimiento de las altas, bajas y traspasos de las existencias durante el ejercicio 2021 fiscalizado, según su naturaleza:

EXISTENCIAS	Saldo 31/12/20	Altas (inversión)	Bajas (ventas)	Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	Saldo 31/12/21
330001 Obras y promociones en curso	17.285	8.212	-16.412	-	9.084
350001 Naves industriales terminadas	18.069	-	-	-270	17.799
350002 Suelo industrial terminado	97.436	14	-9.205	-	88.244
350003 Ramal Ferroviario	13.696	-	-	-	13.696
TOTAL COSTE (miles €)	146.486	8.226	25.617	-270	128.823
330-393001 Deterioro valor obras en curso	-5.743	98	2.826	-	-2.818
350-393001 Deterioro valor naves	-6.226	4	-	119	-6.103
350-393002 Deterioro valor suelo industrial	-31.869	-356	2.962	-	-29.262
350013 Deterioro irreversible Ramal Ferroviario	-13.696	-	-	-	-13.696
TOTAL DETERIORO VALOR	-57.534	-254	5.788	119	-51.879
TOTAL (miles €)	88.952				76.944

En la tabla siguiente se resume la situación de los activos a 31/12/2021, según su emplazamiento:

	Nº de activos	Coste existencias	Deterioro total ⁴¹	Valor neto contable	Tasación 2021	% deterioro medio	% tasación sobre coste
PLAZA	67	65.764	-22.561	43.203	52.931	34%	80%
Parcelas	30	52.436	-16.706	35.730	45.459	32%	87%
Naves	37	13.328	-5.855	7.473	7.472	44%	56%
PLATEA	80	32.888	-18.695	14.193	22.393	57%	68%
Parcelas	79	19.192	-4.999	14.193	22.393	26%	117%
Ramal ferroviario	1	13.696	-13.696	0	-	100%	-
PLHUS	70	30.171	-10.624	19.547	20.587	35%	68%
Parcelas	53	25.700	-10.376	15.324	16.313	40%	63%
Naves	17	4.471	-248	4.223	4.274	6%	96%
TOTAL (miles €)	217	128.823	-51.879	76.944	95.911	40%	74%

Como se observa en la tabla anterior, los deterioros se localizan en las tres plataformas. Los activos de PLAZA tienen un deterioro medio del 34% de su coste. De las 30 parcelas de PLAZA, solo en 11 de ellas el valor de tasación está por encima de su coste; las restantes 19 parcelas tienen un deterioro medio del 34%. En cuanto a las naves, todas ellas tienen un deterioro del 44%.

En PLATEA, el valor de tasación supone un 117% del coste de las parcelas (sin considerar el coste del Ramal ferroviario, que está deteriorado al 100%). De las 79 parcelas de PLATEA, 50 parcelas tienen un valor de tasación superior a su coste. Las restantes 29 parcelas tienen un deterioro medio del 28%.

En PLHUS, solo hay una parcela con un valor de tasación superior a su coste. Las restantes 52 parcelas tienen un deterioro medio del 45%. En cuanto a las naves, solo 3 tienen un valor de tasación superior a su coste. Las restantes 14 naves tienen un deterioro medio del 5%.

La Cámara de Cuentas ha realizado las siguientes comprobaciones:

- *Revisión del inventario y de los movimientos del ejercicio 2021*

Los saldos del balance de situación coinciden con los valores del inventario de inversiones inmobiliarias, cuya gestión no se controla a través del sistema ERP Navision, sino en hojas de cálculo, lo que supone un riesgo de control interno. Igual que ocurría con las inversiones inmobiliarias, el detalle de los costes imputados a cada activo solo se puede retrotraer hasta 2015 (fecha en la que se produjo el cambio de gestores y la carga de los datos contables y de gestión en el nuevo sistema ERP).

Los saldos traspasados a inversiones inmobiliarias son consecuencia del alquiler de una nave de PLAZA formalizado en 2021, como hemos visto en el apartado anterior.

- *Análisis de las inversiones del ejercicio 2021 e imputación al coste de las existencias*

Las altas de 2021 corresponden principalmente a la inversión, por importe de 8 millones de euros, realizada en las parcelas ALI28 y ALI29 para la implantación de AMAZON (ver análisis de la ejecución del contrato en apartado 7.2.3).

Se ha revisado el procedimiento de incorporación de los costes a las existencias y se imputan exclusivamente los costes directos asociados a las obras en parcelas y naves (certificaciones de obra y dirección de obra), pero no se imputa ningún coste indirecto. Por lo tanto, cualquier venta realizada a un precio igual al coste de existencias genera directamente una pérdida por la falta de cobertura de los costes de dirección, administración, departamento comercial y resto de costes indirectos.

⁴¹ Incluye los deterioros irreversibles (28,2 millones de euros), que son los deterioros que había en las plataformas en el momento de la fusión, ya que los activos se integraron netos de los deterioros en el balance de la sociedad resultante.

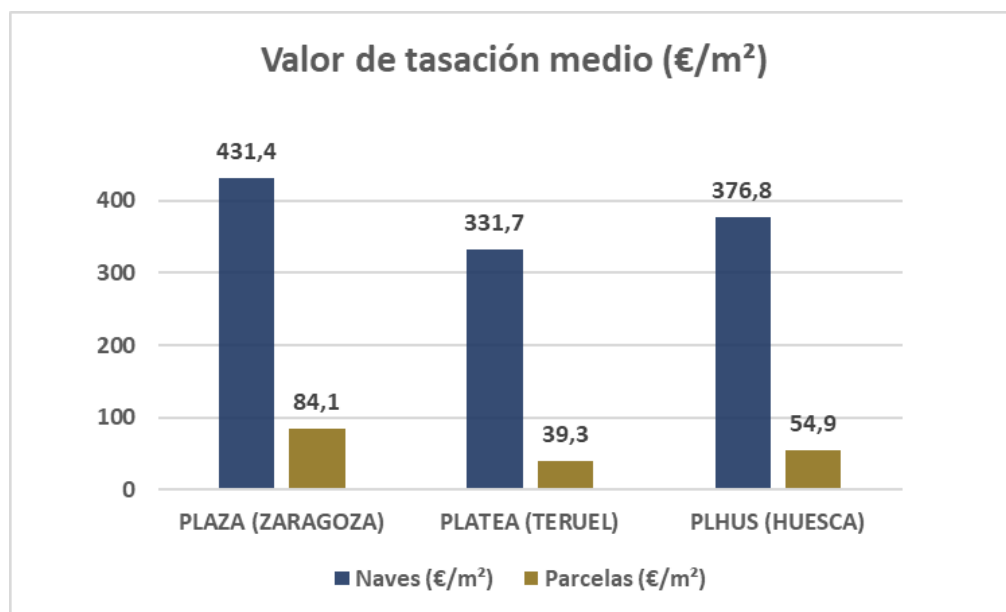
En el caso de obras de mejora que afecten de forma general a todas las parcelas de la plataforma, la parte proporcional de parcelas ya vendidas se imputa directamente a gastos⁴².

■ **Revisión del precio de tasación al cierre de 2021 y dotación del deterioro**

Al cierre de cada ejercicio, se calcula el deterioro de los activos para que queden valorados al valor neto de realización (valor de mercado). El valor neto contable de cada activo está respaldado por informes de tasación emitidos por un experto independiente.

En cuanto a los deterioros irreversibles, por importe de 28,2 millones de euros al cierre de 2021 (ver nota al pie de la tabla anterior), son los deterioros que había en las plataformas en el momento de la fusión, ya que los activos se integraron netos de los deterioros ya dotado en el balance de la sociedad resultante.

En el gráfico siguiente se muestra el valor de tasación medio de las parcelas y naves de las tres plataformas al cierre del ejercicio 2021:



Fuente: informes de tasación al cierre del ejercicio 2021.

Nota: Las diferencias de valor entre parcelas son muy significativas según las características particulares de cada una. Por ejemplo, en PLAZA el rango se sitúa entre 72,6 €/m² y 151,8 €/m².

■ **Análisis de las ventas del ejercicio 2021**

Las bajas de 2021 corresponden a la venta de 11 parcelas en PLAZA (272.313 m²) y 4 parcelas en PLHUS (5.372 m²), cuyo valor de coste era de 25,6 millones de euros y estaban deterioradas en 5,7 millones de euros. El beneficio registrado en 2021 ha sido de 1,4 millones de euros, aunque hay que tener en cuenta que la pérdida por el deterioro dotado ya se registró en ejercicios anteriores.

VENTAS 2021	Nº operaciones	m²	Precio venta	Coste existencias	Deterioro dotado	Beneficio/ Pérdida
PLAZA. Venta naves	-	-	-	-	-	-
PLAZA. Venta parcelas	11	272.313	20.920	25.083	(5.538)	1.375
PLHUS. Venta naves	-	-	-	-	-	-
PLHUS. Venta parcelas	4	5.372	353	535	(252)	69
PLATEA. Venta naves	-	-	-	-	-	-
PLATEA. Venta parcelas	-	-	-	-	-	-
TOTAL (miles €)	15	277.685	21.272	25.618	(5.789)	1.444

⁴² Por ejemplo, en la obra del desdoblamiento de la carretera de la Base Aérea y glorieta de enlace con la A2 (contrato nº1 del apartado 7.2.3), se ha llevado a gastos el 90% por la superficie vendida en PLAZA. El 10% restante se imputa a cada una de las parcelas de existencias en proporción a su superficie.

La Cámara de Cuentas ha analizado una muestra de 5 operaciones que suponen el 90% de la superficie vendida en 2021 y el 81% del coste de ventas. Todas las ventas han sido autorizadas por la Consejera de Economía, Planificación y Empleo y se han realizado a los precios vigentes aprobados por el Consejo de Administración.

La principal operación en 2021 fue la venta de la parcela ALI 28⁴³ para la implantación de AMAZON. Se ha revisado también la imputación de costes a las parcelas ALI 28 y ALI 29 (solo costes directos, como hemos indicado) y el beneficio obtenido en esta operación⁴⁴, que ascendió finalmente a 0,6 millones de euros. Conviene señalar los siguientes aspectos:

- El precio de venta final se redujo en un 8% respecto del acordado inicialmente en el contrato privado firmado el 17/12/2020, por defectos no acordes con el proyecto, según certificó un técnico independiente.
 - No se incluyen en el cálculo del beneficio de la venta de las parcelas el pago del Impuesto de plusvalía sobre el valor de los terrenos (158.542 euros)
 - El IVA de la venta de la parcela ALI 28 debería haberse ingresado en el momento de la puesta a disposición de la parcela (mayo 2021) y se hizo con la emisión de la factura (noviembre 2021). Este retraso supuso un recargo por la AEAT de 103.866 euros que se contabilizó como resultados extraordinarios.
- *Análisis de los compromisos de venta de parcelas*
- A 31/12/2021, la sociedad tenía registrado un pasivo de 1,9 millones de euros por 13 anticipos recibidos de clientes por compromisos de venta de parcelas en las tres plataformas. El importe del anticipo es muy variable (entre el 3% y el 100% del precio de venta acordado) y el precio fijado se adecúa a los aprobados por el Consejo de Administración en el momento de la firma de los contratos.
- Se ha comprobado que en 2022 se han formalizado 4 ventas y el importe del anticipo se ha descontado del precio de venta. En otros 3 supuestos, en 2022 se ha resuelto el compromiso de venta. Si la causa de la resolución del contrato es imputable a APL⁴⁵ se devuelve el 100% del anticipo y, si no lo es, la devolución del anticipo tiene una penalización por la falta de disponibilidad del activo durante el tiempo de duración del compromiso de reserva, que depende de cada contrato.
- *Otras comprobaciones*
- Finalmente, se ha comprobado la justificación del cálculo de las provisiones de obra pendiente y de otras provisiones:

Cuenta contable	Concepto	PLAZA	PLATEA	PLHUS	TOTAL
4990001	Prov. terminación obra enlace (Plaza)	5.070	-	-	5.070
4990002	Prov. terminación RFC (Plaza)	3.191		-	3.192
4990003	Prov. terminación fase 2 (Platea)	-	3.578	-	3.578
4990004	Provisión evicción	3.899	-	-	3.899
4990005	Provisión terminación duplicación carretera Base Aérea y glorieta de conexión con A2	1.129	-	-	1.129
TOTAL (miles €)		13.291	3.578	-	16.869

La provisión por evicción se dotó en el ejercicio 2020 para cubrir la contingencia por deficiencias de obra reclamados por la Entidad Urbanística de Conservación de PLAZA (EUC) respecto de problemas en las redes enterradas de agua y del emisario sobre la dolina de la Ronda del Canal Imperial de Aragón. El importe se ha justificado con un informe emitido por un técnico en el que se cuantifica el coste de las reparaciones a realizar y el porcentaje que debería asumir APL y la EUC.

⁴³ En mayo de 2021 se pone a disposición de AMAZON la parcela ALI 28 para que inicie las obras de la nave. La escritura pública de venta se firma el 16/2/2022 y se transmite también la parcela ALI 29 (contigua a ALI 28).

⁴⁴ Las parcelas ALI 28 y ALI 29 no tenían dotado ningún deterioro.

⁴⁵ Por ejemplo, por falta de ejecución de la modificación nº 5 del proyecto supramunicipal de PLATEA en el plazo previsto.

Las provisiones por terminación de obras recogen la estimación de los costes pendientes de incurrir correspondientes a las parcelas cuya venta ya está reconocida. Existe un informe emitido a final de año por un técnico que evalúa la obra pendiente de terminación y se ajusta la provisión en función de la superficie vendida.

6.6. Litigios y contingencias

La memoria de las Cuentas Anuales de la sociedad informa sobre los activos y pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso de su actividad y cuyo desenlace se desconoce (notas 17.2 y 20 de la memoria del ejercicio 2021).

Hasta 2020, los informes de auditoría de las cuentas anuales recogían un párrafo de énfasis por los litigios en curso de importe significativo. El informe de auditoría del ejercicio 2021 ya no recoge dicho párrafo de énfasis al haber concluido los dos principales asuntos:

- En febrero de 2021, APL pagó 2 millones de euros (1,5 millones de principal y más intereses) por una reclamación relativa al pago del justiprecio de expropiación de unas parcelas.
- En marzo de 2022 se emitió el laudo arbitral, que adquirió firmeza en junio de 2022, y que acuerda pagar a APL una cantidad adicional de 4,2 millones de euros al importe recuperado en 2018 (ver apartado 8.2).

La Cámara de Cuentas ha contrastado la información de la memoria con la remitida por la Dirección General de Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón sobre la situación de las reclamaciones o litigios, en proceso o con sentencia, que hayan afectado a APL en los ejercicios 2021 y 2022.

Al cierre de 2021, APL tenía constituida una provisión de 193 miles de euros para cubrir la reclamación que figura en la tabla siguiente con riesgo alto. La mayoría de los procedimientos constituyen activos contingentes, y no pasivos contingentes, por lo que no procede dotar ninguna provisión adicional.

La información sobre litigios al cierre de los ejercicios 2021 y 2022 se resume en el cuadro siguiente:

Procedim.	Objeto del litigio	Demandante	Demandado	Importe reclamado	Riesgo
Arbitraje	Reclamación por el sobrecoste de las obras de la plataforma PLAZA	APL	Acciona Construcción, S.A.	101.542.524	A.C.
Civil Ordinario 14/2018	Reclamación intereses de demora en el pago del justiprecio expropiatorio	Varios propietarios parcelas	APL	193.140	Alto (100% provisión)
Desahucio (18/16 y 3/17)	Reclamación rentas impagadas arrendamientos	APL	Dos arrendatarios	69.377	Prov.en clientes
Civil ordinario 46/2021	Orden del Dpto. de Hacienda por la que se desiste del procedimiento de enajenación de la sociedad PDL y el inmueble afectado	Baraka Holding 2020, S.L.U.	APL, Dpto. Hacienda y 2 más	Cuántía indeterminada	Bajo
Civil ordinario (varios)	Reclamación devolución liquidaciones Impuesto Plusvalía municipal de ventas de APL entre 2017-2021	APL	Ayuntamiento de Zaragoza	2.301.046	A.C.
Contencioso Admvo. (2022)	Reclamación contra la declaración de interés general del proyecto PLAZA 4.0 (Convenio Marco de colaboración GA-APL-CIPSA)	Propietarios parcelas	Gob. Aragón, APL y otro	Cuántía indeterminada	-
	Reclamación contra la declaración de urgente ocupación y expropiación (Proyecto de la plataforma de ZUERA)	Propietarios parcelas	Gob. Aragón, APL y tres más	Cuántía indeterminada	-

Nota (A.C.): Activo contingente (no procede dotar provisión)

7. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD

7.1. PERSONAL. GASTO 2021

El gasto de personal en el ejercicio 2021 ascendió a 702 miles de euros y se incrementó un 0,46%⁴⁶ respecto del ejercicio anterior, como se refleja en la tabla siguiente:

Gasto de personal	2021 (miles €)	2020 (miles €)	Variación (miles €)	Variación (%)
640 Sueldos, salarios y asimilados	527	526	1	0,09%
642 Cargas sociales (seguridad social empresa)	162	160	2	1,15%
649 Otros gastos sociales (seguros y formación)	13	13	-	-
Total gastos de personal (miles de euros)	702	699	3	0,46%
<i>Nº efectivos cierre del ejercicio</i>	<i>11</i>	<i>12</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

La sociedad cuenta con una plantilla de 13 puestos de los que, a 31 de diciembre de 2021, 11 estaban ocupados y 2 estaban vacantes:

Tipo de puesto de trabajo	Nº efectivos 31/12/2021			
	TOTAL	Fijos	Temporales	Vacantes
Responsables de departamento	3	2	1	-
Jefe de área de control de gestión y sistemas	1	1	-	-
Técnicos	7	5	1	1
Delegado comercial	1	1	-	-
Administrativo	1	-	-	1
TOTAL	13	9	2	2

La plantilla de APL se organiza en tres departamentos:

- Departamento Comercial
- Departamento de Estrategia y Desarrollo Intermodal
- Departamento de Finanzas y Administración

Las labores de gerencia y de dirección técnica de la sociedad se ejercen por la sociedad EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. mediante un convenio de colaboración firmado el 14 de junio de 2019, que se prorroga tácitamente de forma anual. El importe anual del convenio asciende a 308 miles de euros, aunque en el ejercicio fiscalizado APL pagó un total de 229 miles de euros. Este convenio se analiza en el apartado 7.1.4 siguiente.

7.1.1. Régimen jurídico

Al personal de APL le es de aplicación el Convenio Colectivo de la Construcción (2017-2021), así como la normativa específica de la Comunidad Autónoma de Aragón para sus entidades dependientes, concretamente, el

⁴⁶ **Alegación 46.** Porcentaje corregido en virtud de alegación.

art. 122 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón⁴⁷, vigente a partir de octubre de 2021⁴⁸.

En cuanto al régimen de retribuciones, conviene señalar que las retribuciones del personal de las sociedades anteriores a la fusión fueron homologadas a las del personal de la CA en junio de 2017, de acuerdo con lo previsto en la 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 CA Aragón.

Cada año, la sociedad dominante CEPA emite una resolución con los criterios aplicables a los incrementos retributivos de las sociedades del grupo, según lo aprobado en las leyes de presupuestos de la CA de Aragón y del Estado⁴⁹.

7.1.2. Retribuciones de nómina y retribuciones en especie

En la tabla siguiente se resumen los conceptos de la nómina, así como de las retribuciones en especie y otros gastos sociales del ejercicio 2021:

Retribuciones de nómina	2.021	Retribuciones en especie y otros gastos	2021
Salario base	349.024	Vigilancia Salud (MAZ)	1.396
Atrasos	2.587	Cursos de formación para empleados	3.599
Pagas extraordinarias	77.847	Seguro enfermedad empleados (*)	6.627
Kilometraje	3.606	Seguro vida empleados (*)	1.336
Complemento Personal Transitorio (CPT)	24.233		
Complementos convenio	68.218		
Ingreso a cuenta por retribuciones en especie	252		
Vacaciones retribuidas	859		
TOTAL 2021 (en euros)	526.625	TOTAL 2021 (en euros)	12.958

(*) Se considera retribución en especie y está sujeto a IRPF- (ingresos a cuenta).

La Cámara de Cuentas ha revisado la totalidad de las nóminas de 2021 para comprobar su correcta confección (incluidas las pagas extras) y la adecuación a la normativa vigente, en especial:

- Se ha comprobado que la retribución total en 2021 se ajusta a los incrementos anuales aprobados para el personal de la CA desde la homologación retributiva de 2017.
- Se ha comprobado el cálculo del Complemento Personal Transitorio (CPT) aprobado para 3 personas a partir de la homologación retributiva de 2017, que se va absorbiendo con los incrementos retributivos anuales.

⁴⁷ Art. 122: Régimen de personal de las sociedades mercantiles autonómicas.

1. El personal de las sociedades mercantiles autonómicas, incluido el que tenga condición de directivo, se regirá por el derecho laboral, así como por las normas que le sean de aplicación en función de su adscripción al sector público autonómico, incluyendo siempre entre las mismas la normativa presupuestaria, especialmente lo que se establezca en las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. El nombramiento del personal no directivo irá precedido de convocatoria pública y de los procesos selectivos correspondientes basados en los principios de igualdad, mérito y capacidad.

3. El nombramiento del personal directivo se realizará conforme a los principios de mérito y capacidad y a criterios de idoneidad, garantizándose en el procedimiento para su contratación los principios de publicidad y concurrencia.

4. La contratación de personal requerirá informe favorable de la Corporación Empresarial Pública de Aragón o de la Corporación Aragonesa de Radio y Televisión, dependiendo de su adscripción, sin perjuicio de lo que se disponga en las leyes anuales de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

⁴⁸ Anteriormente, el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio.

⁴⁹ Ley de Presupuestos de la CA de Aragón y Acuerdos del Gobierno de Aragón que fijan las retribuciones para cada ejercicio (sueldo, complemento de destino, complemento específico y pagas extraordinarias).

- El kilometraje se paga a 0,30 €/Km⁵⁰ y el exceso sobre 0,19 €/km está sujeto a retención por IRPF. Se ha comprobado la adecuada justificación de los desplazamientos fuera del centro de trabajo y la aprobación del gasto por el superior jerárquico.
- Las primas de seguro de vida (1.336 €) y de seguro médico (6.627€) se consideran retribuciones en especie y están sujetas a retención por IRPF⁵¹. El importe de los seguros se incluye para el cálculo de la homologación retributiva.

Las incidencias identificadas son las siguientes:

- Las retribuciones de la plantilla correspondientes al ejercicio 2021 no están publicadas en el portal de transparencia⁵².
- Una trabajadora ha tenido un incremento en sus retribuciones del 2,75%, por encima del incremento aprobado para el sector público autonómico del 0,9% para el ejercicio 2021, debido a que sus retribuciones habrían quedado por debajo de las tablas de convenio⁵³.
- Existen 3 empleadas que fueron transferidas de la sociedad EXPO a APL en el proceso de reestructuración societario de 2018. En 2 casos, los puestos creados en APL eran de superior categoría a los que desempeñaban en EXPO y tenían una retribución mayor.

La cobertura de estos puestos se realizó sin el proceso selectivo con convocatoria pública, que asegurara el cumplimiento de los principios de igualdad, mérito y capacidad, tal como exige la normativa para el sector público empresarial⁵⁴.

7.1.3. Altas y bajas de personal

En el ejercicio fiscalizado solo se ha producido un alta para la sustitución de un trabajador que causó baja, que se cubrió con un contrato temporal de 3 meses, que finalizó el 14/12/2021.

Esta contratación se hizo de forma directa sin seguir ningún procedimiento de concurrencia pública, que se motivó por la urgente necesidad de cubrir el puesto.

7.1.4. Convenio de prestación de servicios con EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

Con anterioridad a la fusión, las empresas PLAZA, PLATEA y PLHUS habían firmado con EXPO un convenio de colaboración para *“lograr un mejor aprovechamiento, optimización y eficiencia en la gestión de los recursos de las mismas y, por ende, de los recursos del propio Gobierno de Aragón”*.

Una vez concluida la fusión, este convenio fue actualizado el 14 de junio de 2019. Las principales cláusulas son las siguientes:

- El objeto es la prestación de servicios de EXPO a APL por las labores de gerencia y asistencia técnica en las áreas de operaciones, explotación y contratación de obras (diseño de pliegos, apoyo en la dirección y seguimiento de las obras, recepción material, etc.)
- El periodo inicial era 2019, aunque se prevé la prórroga automática por periodos anuales. El convenio sigue vigente en 2022.

El convenio recoge las funciones que serán desarrolladas por 11 trabajadores concretos de la sociedad EXPO, con determinados porcentajes de dedicación sobre su jornada laboral, la cual se revisará anualmente. En la tabla siguiente se muestran los porcentajes aprobados en 2019 y modificados en abril de 2021:

PERSONAL DE EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.	% dedicación (14/6/2019)			% dedicación (01/04/2021)		
	% APL	% EXPO	% TOTAL	% APL	% EXPO	% TOTAL
<i>Director General</i>	50	50	100	50	50	100

⁵⁰ Importe aprobado en 2017 por el Director Gerente (se mantiene en los ejercicios 2019 a 2022).

⁵¹ Excluida la cuantía exenta, por importe de 500 euros anuales por asegurado, de conformidad con el artículo 46 del RD 439/2007 de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del IRPF.

⁵² Artículo 25.6 de la Ley 4/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la CA de Aragón.

⁵³ **Alegación 29.** Párrafo modificado en virtud de alegación.

⁵⁴ Art.87.2. del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, vigente en aquel momento (actualmente, el ar. 122 de la Ley 5/2021 lo regula de la misma forma).

Área Técnica						
Responsable del área	70	30	100	70	30	100
Jefe de Construcción	55	45	100	45	55	100
Jefe de oficina Técnica	60	40	100	50	50	100
Técnico de construcción	65	35	100	50	50	100
Técnico de oficina técnica	20	80	100			
Delineante	10	90	100	-	-	-
Área de Operaciones y Explotación						
Responsable del área	35	65	100	-	-	-
Técnico de mantenimiento	5	95	100	-	-	-
Técnico de mantenimiento	25	75	100	-	-	-
Pool Administrativo						
Administrativo	50	50	100	50	50	100

Nota: modificaciones de abril 2021 en rojo

- El coste del personal de EXPO por la prestación de servicios a APL se calculó en 286 miles de euros, a los que se le añade un 7,6% de gastos generales, lo que hace un total de 308 miles de euros anuales. Estos honorarios se facturarán con periodicidad mensual (25.637,36 €/mes).
- Según la cláusula cuarta, el convenio se revisará anualmente al cierre de cada ejercicio para actualizar el alcance las prestaciones y los porcentajes de dedicación para adaptarlo a las necesidades reales, en cuyo caso suscribirán un nuevo documento con las nuevas prestaciones y honorarios correspondientes.
- El convenio se modificó el 16 de diciembre de 2021 con motivo de la jubilación del Director Gerente en septiembre de 2021. Se acuerda la suspensión de las labores de dirección y gerencia hasta el nombramiento de un nuevo Gerente y la reducción de los honorarios del convenio a 14.747,37 €/mes. Se acuerda la devolución de 8.962,30 euros por el tiempo transcurrido hasta la firma de la modificación. El gasto contabilizado en 2021 ascendió a 229 miles de euros, según el siguiente detalle:

MENSUALIDAD	Nº meses	Importe factura (BI)
Enero – Marzo	3	25.637,36
Abril – Noviembre	8	18.332,29
Abono modificación convenio	-	(8.962,30)
Diciembre	1	14.747,37
TOTAL (euros)	12	229.355,47

De la revisión efectuada por la Cámara de Cuentas, se desprenden las siguientes conclusiones:

- ⁵⁵ No se justifica la revisión anual de la ejecución del convenio (cláusula 4ª del convenio) para adaptarlo a las necesidades reales y definir las nuevas prestaciones y honorarios. Desde 2019 solo ha habido dos modificaciones de la cuantía a pagar en 2021 (abril⁵⁶ y diciembre⁵⁷).
- De la revisión de la ejecución del contrato de obra principal de 2021 (ver apartado 7.2.3), se deduce que el porcentaje de dedicación del área técnica en 2021 ha sido superior a la que se definía en el convenio en 2019.
- Tampoco se ha actualizado el coste de personal según los incrementos salariales aprobados para el personal de la CA de Aragón.

⁵⁵ Alegación 10. Párrafo modificado en virtud de alegación.

⁵⁶ Porcentajes de dedicación modificados y recálculo del importe anual del convenio (aprobado por el Director Gerente en abril de 2021). La modificación supuso una rebaja a 220 miles de euros anuales (18.332,29 €/mes).

⁵⁷ Modificación aprobada para descontar el coste de las labores de gerencia dejadas de prestar hasta el nombramiento del nuevo gerente.

7.2. ACTIVIDAD CONTRACTUAL. EJERCICIO 2021

7.2.1. Rendición de información a la Cámara de Cuentas

Para identificar el universo de contratos formalizados por APL en 2021, la Cámara de Cuentas ha revisado la información de las siguientes fuentes de información disponibles sobre contratación pública, con la finalidad de verificar la integridad de la información sobre contratos:

- Relación de contratos comunicada a la Cámara de Cuentas del ejercicio 2021 (art. 335 LCSP).
- Relación de contratos publicados en el portal de transparencia del Gobierno de Aragón relativa a dicho ejercicio (art. 16.1 Ley 8/2015⁵⁸).
- Información publicada en la Plataforma de Contratos del Sector Público (art. 63 LCSP).

La información contractual del ejercicio 2021 se rindió correctamente a la Cámara de Cuentas y se publicó en el portal de transparencia del Gobierno de Aragón. En cuanto a la publicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público, se ha comprobado que falta la información de dos contratos del art. 318 a) de la LCSP (ver apartado 7.2.4 siguiente).

En el cuadro siguiente se resumen los contratos formalizados por APL en el ejercicio 2021:

CLASIFICACIÓN SEGÚN SU OBJETO	Procedimiento abierto		Contratos del art. 318 a) LCPS	
	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado
Obras	1	1.195.063	4	67.325,51
Servicios	6	286.999	11	97.422,21
Suministros	-	-	1	12.995
TOTAL IMPORTE (en euros)	7	1.482.062	16	177.742

7.2.2. Régimen jurídico en materia de contratos

La actividad contractual de la sociedad queda comprendida en el ámbito subjetivo de la LCSP, si bien presenta las especialidades propias de los entes clasificados como "Poder Adjudicador No Administración Pública" (art. 3.2 LCSP), que se regirá por las normas del Título I, Libro III:

- Los contratos no armonizados se adjudicarán conforme al art. 318 LCSP, debiendo aplicar los mismos procedimientos de contratación que las Administraciones Públicas.
- Los contratos a los que se refiere el art. 318 a) de la LCSP son conceptualmente coincidentes con los contratos menores del art. 118 LCPS, si bien la Ley no emplea el término "contratos menores" y no existe una remisión expresa a los art. 118 y 131.3. No obstante, en aras a la uniformidad jurídica resultan aplicables las reglas del art. 118 LCSP.
- En cuanto a los efectos y extinción de los contratos celebrados por un "Poder Adjudicador no Administración Pública", se regirán por las normas de derecho privado, aunque con las especialidades que contempla el art. 319 LCSP.
- También le es de aplicación la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de contratos del Sector público de Aragón (el art.2 incluye en el ámbito de aplicación a los poderes adjudicadores).

7.2.3. Expedientes de contratación fiscalizados

La Cámara de Cuentas ha seleccionado la totalidad de los contratos formalizados en el ejercicio 2021, lo que supone una cobertura del 100% de los contratos rendidos en dicho ejercicio.

La baja de los contratos formalizados en 2021 se ha situado de media en el 25%.

⁵⁸ Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

En cuanto a la verificación del cumplimiento de la contratación reservada a empresas de economía social (3% según las Leyes de Presupuestos de la CA de Aragón)⁵⁹, la mayoría de los contratos que celebra APL no están afectados por la propia normativa de reserva⁶⁰.

En la tabla siguiente se resumen los contratos fiscalizados por la Cámara de Cuentas:

CONTRATOS FORMALIZADOS (Ejercicio 2021)						
Tipo	Nº	Adjudicatario	OBJETO	Importe licitado	Importe adjudicado (BI)	Nº ofertas recibidas
Obras	1	MARCO INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE, S.A.	Desdoblamiento de la carretera de la Base Aérea y ejecución de la glorieta del enlace 308 de la A-2.	1.533.148	1.195.063	7
Servicios	2	Mapfre seguros de empresas, CÍA de seguros y reaseguros, S.A.	Contratación centralizada de pólizas de seguros (PLAZA-PLATEA-PLHUS). Lote 1: Todo Riesgo Daño Material	21.699	21.631	2
	3	Liberty Mutual Insurance Europe (Liberty Specialty Markets)	Contratación centralizada de pólizas de seguros (PLAZA-PLATEA-PLHUS). Lote 2: Responsabilidad Civil	78.104	49.000	3
	4	GRUPO RAGA, S.A.	Mantenimiento de las zonas verdes, red de riego y mobiliario urbano de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (PLATEA)	99.982	75.524	1
	5	UTE Estudio Técnico Integral de Teruel, S.L. - Intercontrol Levante, S.A.	Dirección facultativa de las obras del apartadero PLATEA	108.000	81.040	2
	6	Estrategias de Ingeniería y Desarrollo EID, S.L.	Redacción del Proyecto Constructivo de las obras de urbanización de la Zona Sur de PLAZA (Fase 3) y Dirección facultativa	75.000	56.250	1
	7	VEOLIA SERVICIOS NORTE, S.A.	Mantenimiento integral de las oficinas de APL en PLAZA	5.040	3.554	3
TOTAL REVISADO (en euros)					1.482.062	

Se ha comprobado que el expediente de contratación se ajusta a la legislación contractual y que la ejecución se ha realizado de acuerdo con lo señalado en el contrato formalizado y en los pliegos. En la fiscalización realizada se han identificado las siguientes incidencias:

- En los contratos nºs 1, 4, 5, 6 y 7 se exige una adscripción de medios personales que, sin embargo, no consta documentado en el expediente la comprobación de su seguimiento.
- En los contratos nº 2 y 3, los Pliegos de Prescripciones Técnicas están sin fechar ni firmar.
- En el contrato nº 6, uno de los criterios evaluables mediante juicio de valor ("capacitación, experiencia y especialización del equipo") no está suficientemente motivado y puede entrar en conflicto con otro de los criterios objetivos ("mayor dedicación de los responsables del contrato" sobre los mínimos exigidos en la adscripción de medios)⁶¹.
- En los contratos nº 2 y 3 la fórmula para la asignación de la puntuación a la oferta no es correcta ya que asigna puntuación a ofertas que igualan el presupuesto de licitación. Esta incidencia no modifica el adjudicatario.

Revisión de la ejecución de los principales contratos de obras en el ejercicio 2021

Como hemos visto anteriormente en el apartado 6.5, el principal coste incorporado a las existencias del ejercicio 2021 corresponde a la inversión, por importe de 8 millones de euros, realizada en las parcelas ALI28 y ALI29 para la implantación de AMAZON. Por ello, en este apartado se ha revisado la ejecución de los siguientes contratos de obras formalizados en 2020 y cuyos expedientes de contratación fueron revisados por la Cámara

⁵⁹ De acuerdo con la DA 4ª y 48ª de la LCSP, debe garantizarse un porcentaje mínimo de contratación reservada a empresas de economía social como Centros Especiales de Empleo o Empresas de Inserción.

⁶⁰ Los contratos de obra no están sujetos y determinados contratos de servicios requieren de personal técnico especializado, del que no disponen los de los centros especiales de empleo y las empresas de inserción.

⁶¹ El art. 145.2. 2º LCSP establece que estos criterios pueden utilizarse "cuando la calidad de dicho personal pueda afectar de manera significativa a su mejor ejecución". En varias resoluciones de Tribunales Administrativos (por ejemplo, 310/2020 y la 395/2020 del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales de la Junta de Andalucía), advierte sobre la necesidad de una adecuada motivación del criterio de adjudicación y de cómo mejora significativamente la ejecución del contrato.

de Cuentas en el informe de fiscalización de la Cuenta General de 2020. No se han detectado incidencias en la revisión de la ejecución.

Nº	Adjudicatario	Objeto	Importe licitado	Importe adjudicado	Importe modificado
1	COMPAÑÍA DE OBRA PÚBLICA, HORMIGONES Y ASFALTOS, S.A.U. (COPHA)	Obras de urbanización de la ampliación de PLAZA, fase 4 (modificación nº9 del PIGA). Urbanización parcelas 29 y 30 para implantación AMAZON (34 Has).	11.896.595	9.745.691	9.495.244
2	UTE COPHA-URBYMA	Construcción del vial de la fase 5 del PIGA de PLATEA	1.378.858	1.048.334	990.624

- En el contrato nº 1 se aprobaron 4 modificaciones que redujeron el importe adjudicado a 9.495.244 euros (-2,5% sobre el precio de adjudicación). Los motivos fueron de tipo técnico: cambio en el espesor de suelo, cambios en el destino de los excedentes de los movimientos de tierra, actuaciones para la construcción del muro, principalmente.
- En el contrato nº 2 se aprobó una modificación que redujo el importe adjudicado hasta 990.624 euros (-5,5% sobre el precio de adjudicación). Los motivos también fueron de tipo técnico: cambios en el movimiento de tierras, en la red de gas y red de riego y en la obra civil de la instalación eléctrica. Además, se amplía el plazo de ejecución en 15 semanas más.

La Cámara de Cuentas ha revisado la ejecución de estos contratos de acuerdo con las modificaciones aprobadas, así como el seguimiento realizado por el departamento técnico de EXPO de las certificaciones de obra.

Se ha cumplido con el plazo de ejecución previsto de 36 semanas para el primer contrato y 35 semanas en el segundo contrato (una vez modificado).

En la tabla siguiente se resumen las certificaciones de obra de cada contrato:

Nº	EJECUCIÓN CONTRATO Nº 1		EJECUCIÓN CONTRATO Nº 2	
	Certificación	Importe (sin IVA)	Certificación	Importe (sin IVA)
1	11/2020	286.197,90	07/2020	40.933,32
2	12/2020	1.146.289,17	08/2020	57.198,43
3	01/2021	1.243.988,97	09/2020	46.403,30
4	02/2021	1.965.624,65	10/2020	209.846,87
5	03/2021	1.552.484,18	11/2020	230.550,80
6	04/2021	650.758,35	12/2020	245.121,28
7	05/2021	773.213,18	01/2021	0,00
8	06/2021	826.592,98	02/2021	0,00
9	07/2021	556.659,44	03/2021	103.548,74
10	08/2021 (final)	225.289,05	12/2021 (final)	0,00
	Importe ejecutado	9.227.097,87		933.602,74
	Importe modificado	9.495.244,29	Importe modificado	990.624,44

Nota: importes en euros

Finalmente, se ha revisado también la imputación del gasto a las parcelas correspondientes (activación en existencias), tal como se ha explicado en el apartado 6.5:

- En el caso del contrato nº1 se ha imputado a existencias el 100% de la obra a las parcelas ALI28 y ALI29.
- En el caso del contrato nº2, dado que se trata de una obra de mejora general que afecta a toda la plataforma PLATEA, se ha imputado a existencias el 51% de las facturas, en proporción a la superficie pendiente de venta. A cada activo se imputa el coste en proporción a su superficie. El restante 49%, correspondiente a la superficie vendida, se imputa a gastos del ejercicio 2021.

7.2.4. Contratos del art. 318 a) de la LCSP

El artículo 318 a) de la LCSP establece que “Los contratos de valor estimado inferior a 40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras, de concesiones de obras y concesiones de servicios, o a 15.000 euros, cuando se trate de contratos de servicios y suministros, podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación objeto del contrato”.

La Cámara de Cuentas ha fiscalizado el 100% de estos contratos incluidos en la rendición de contratos de 2021:

CONTRATOS DEL ART. 318 a) de la LCSP (Ejercicios 2021)				
Ejercicio	Nº	Adjudicatario	OBJETO	Importe (€)
OBRAS	1	Ferrovial Servicios, S.A.	Reparación de la puerta de la Nave de Aduanas en PLAZA	8.447,82
	2	AQUARA, Gestión ciclo integral de aguas de Aragón, S.A.U.	Sustitución de válvulas en el Parque Lineal de PLAZA	15.214,86
	3	Ingeniería y Obras Aragonesas del Ebro, S.L. (INOBAE)	Obras de “Conexión de sumideros de la calle Bari con red general de drenaje de Plaza”	33.656,49
	4	HIERROS TERUEL, S.A.	ACTUACIÓN NAVES 2000	10.006,34
SERVICIOS	5	SERS Consultores en Ingeniería y Arquitectura, S.A.U.	Redacción Addenda al Proyecto de Duplicación de calzada de la Ctra de la B.Aérea para la reforma de la Glorieta de Enlace con la A-2	10.690,00
	6	SERS Consultores en Ingeniería y Arquitectura, S.A.U.	Redacción de Actualización del Proyecto de Construcción del nuevo acceso a PLAZA desde la Vía de Servicio de la A-2 hasta la Glorieta de la Calle Turiaso y conexión desde la Glorieta de la Calle Turiaso a Zona Comercial	5.920,00
	7	FOR Comunicación, S.L.	Consultoría y Organización de Eventos APL	5.500,00
	8	INARSE- Ingeniería y Arquitectura Segorbe, S.L.P.	Redacción y Dirección de Obras para la sustitución y puesta en marcha del alumbrado de PLATEA	11.250,00
	9	Movilidad y Transporte Asesores, S.L.	Estudio de Implantación de Pasos Peatonales en PLAZA	10.500,00
	10	PRENSA DIARIA ARAGONESA, S.A.	INSERCIÓN PUBLICITARIA EN EL PERIÓDICO DE ARAGÓN	5.800,00
	11	UTE AGUA Y ALCANTARILLADO DE TERUEL - AGUAS TERUEL	SUSTITUCIÓN DE LAS BOMBAS DEL GRUPO DE PRESIÓN DE PLATEA	6.874,21
	12	COMPAS CONSULTORES SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y MEDIOAMBIENTE, S.L.	REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº11 DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE PLAZA	9.980,00
	13	TECNITASA, S.A.	TASACIONES ACTIVOS INMOBILIARIOS APL (PLAZA, PLATEA, PLHUS)	8.915,00
	14	EVEREST GEOPHYSICS, S.L.	Estudio geotécnico mediante tomografía eléctrica en parcelas para futura implantación logística en Zuera	9.900,00
SUMINISTRO	15	CONTROL 7, S.A.U.	Estudio Geotécnico de varias parcelas de Zuera	12.093,00
	16	EULER POMPAK, S.L.U.	Suministro de bomba al Ayuntamiento de Teruel para el abastecimiento de agua de los pozos de San Blas	12.994,66
TOTAL REVISADO (en euros)				177.742,38

Las incidencias observadas son las siguientes:

- No consta la publicación de la adjudicación del contrato nº 7 en la Plataforma de Contratos del Sector Público⁶².
- En el informe de necesidad del contrato nº 4 no se deja constancia de que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales del contrato menor (art. 118.2 LCSP⁶³).
- En ninguno de los expedientes revisados consta la justificación de la comprobación de la solvencia, capacidad de obrar y/o habilitación profesional previa a la adjudicación del contrato menor.
- En todos los expedientes (excepto uno), la firma de la conformidad de las facturas no identifica a la persona responsable.

⁶² Alegación 51. Párrafo modificado en virtud de alegación.

⁶³ Ver Instrucción 1/2019 de la OIResCon y circular de la Abogacía del Estado de 17.01.2018.

Finalmente, la Cámara de Cuentas ha verificado el cumplimiento de los límites cuantitativos del art. 319 de la LCSP y que no se ha producido fraccionamiento irregular. Para ello, se ha revisado la facturación de los 23 proveedores que superaban el umbral de 5.000 euros (más IVA), y que no figuraran en el universo de contratos de 2021. En el cuadro siguiente se resumen los incumplimientos detectados:

Incumplimiento	Nombre acreedor	Facturación 2021 (IVA incluido)
Adjudicación directa, falta de publicación en PCSP y falta de rendición a la Cámara de Cuentas	E. distribución Redes Digitales. S.L.U.	117.176,68
	Endesa Energía, S.A.U.	61.155,81
	Aguas de Barbastro energía, S.L.	12.468,65

8. HECHOS POSTERIORES RELEVANTES (EJERCICIO 2022)

8.1. BENEFICIOS 2022

En el ejercicio 2022, APL ha obtenido un beneficio de 4,2 millones de euros (5,2 millones antes del impuesto de sociedades), de los que la parte principal se debe al resultado extraordinario derivado del cobro final del arbitraje, por importe de 4,2 millones de euros, como se recoge en el apartado siguiente.

Conviene destacar que, por primera vez desde 2008, las ventas del ejercicio han sido suficientes para hacer frente a los costes indirectos (costes fijos y otros costes generales), que han generado un resultado positivo de 1 millón de euros antes del impuesto de sociedades.

En el cuadro siguiente se resume la evolución de algunos de los indicadores más relevantes tras la fusión (ejercicios 2018-2022), seguido de la previsión de las inversiones a realizar en los próximos ejercicios, por un total de 113 millones de euros (ejercicios 2023-2026):

Magnitudes	2019	2020	2021	2022
Tesorería al cierre ejercicio	28.568	26.109	20.862	38.128
Inversiones (inmovilizado, inversiones inmobiliarias y existencias) ⁶⁴	1.696	6.695	8.233	2.933
Amortización préstamo (parte fija)	3.750	4.335	4.650	5.075
Amortización préstamo (parte variable)	-	10.167	-	-
Deuda pendiente	83.917	69.415	64.765	59.690
Ventas	6.787	15.926	21.523	9.561
Resultado del ejercicio	(5.510)	(4.665)	(3.225)	4.226

PROGRAMA DE ACTUACIONES, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) 2023					
Importe	Acumulado 2022	2023	2024	2025 y siguientes	TOTAL
Inversión en PLAZA	18.730	20.688	26.860	8.456	74.734
Desdoblamiento carretera base aérea	1.540	-	-	-	1.540
Adecuación parque lineal	4	345	199	-	548
Ampliación PLAZA (modificado 9)	14.274	-	-	-	14.274
Nuevo acceso PLAZA NHI	6	2.100	3.741	-	5.847
Urbanización fase III (parcelas ALIC)	897	1.488	-	-	2.385
Desarrollos ferroviarios HUB cereal	2.000	-	-	-	2.000
Desarrollos ferroviarios Autopista Ferroviaria	3	7.000	13.000	8.456	28.459
Ampliación PLAZA 4.0 (PIGA)	6	9.755	9.920	-	19.681
Inversión en ZUERA	3.645	9.436	9.138	9.138	31.357
Expropiación y urbanización	3.645	9.436	9.138	9.138	31.357

⁶⁴ **Alegación 52.** Cifras modificadas en virtud de alegación (se refleja en el cuadro la inversión real, en vez de las estimaciones de inversión según el PAIF).

Inversión en PLATEA	3.211	5.695	1.300	11.579	21.785
Edificio oficinas PLATEA	-	110	-	-	110
Reparaciones Fase I y cubierta naves	111	-	-	-	111
Urbanización fases V a VIII	1.213	-	1.000	6.472	8.685
Apartadero ferroviario	939	5.585	300	5.107	11.931
Sustitución iluminación LED	807	-	-	-	807
Otras actuaciones	141	-	-	-	141
Inversión en PLHUS	258	2.148	3.695	4.009	10.110
Terminal ferroviaria + vía mango (UE)	59	2.148	3.695	4.009	9.911
Otras actuaciones	199	-	-	-	199
TOTAL INVERSIÓN PREVISTA (miles de euros)	25.844	37.967	40.993	33.182	137.986

8.2. LAUDO ARBITRAL FIRME

Para determinar el alcance de la responsabilidad civil derivada de la causa penal del "caso PLAZA", en 2018 se alcanzó un acuerdo entre APL y ACCIONA, socio mayoritario de las UTEs contratistas de las obras, por el que ACCIONA asume el pago de la indemnización ex delicto por importe de 14,8 millones de euros, así como el sometimiento a un procedimiento arbitral. En dicho acuerdo ACCIONA reconoce un crédito cierto, exigible y mínimo a favor de APL de 35,2 millones de euros⁶⁵, adicional a la indemnización ex delicto anterior, lo que hace un total de 50 millones de euros. Además, el contratista renunciaba también al cobro de dos certificaciones de obra por importe de 7,7 millones de euros.

El procedimiento arbitral determinaría la responsabilidad civil hasta la cantidad máxima de 101 millones de euros, desistiendo ambas partes de las acciones ejercitadas una frente a la otra.

El 29/3/2022 se dictó el laudo arbitral, que ha sufrido dos rectificaciones posteriores, resultando una cantidad adicional de 4,2 millones de euros, que ACCIONA ha ingresado en julio de 2022.

El importe total recuperado por la sociedad en este procedimiento ha sido finalmente de 61,9 millones de euros (57,7 millones de euros imputados al resultado de 2018 y 4,2 millones de euros en 2022), como se resume a continuación:

Valoración obra PLAZA por los técnicos del Arbitraje (importes en miles de euros)			
Actuación	Importe certificado	Valoración tribunal arbitral	Diferencia (exceso de certificación)
Fase I	142.726	125.270	17.456
Fase II	204.854	167.549	37.305
Enlace	14.428	11.529	2.899
Apartadero	7.675	6.539	1.136
Movimiento tierras Zona RFC	6.765	6.494	271
Urbanización Zona RFC	6.508	6.447	61
Parque lineal	14.279	11.886	2.393
Pasarela peatonal	193	193	0
TOTAL obra PLAZA	397.428	335.907	61.521
Financiado por Zaragoza Alta Velocidad	-8.306	-7.745	-561
TOTAL a cargo PLAZA (APL)	389.122	328.162	60.960
Intereses y gastos juicio cambiario			+ 960
Importe total a abonar por ACCIONA			61.920
Pago por renuncia certificaciones			7.732
Acuerdo extrajudicial (pago 2018)			50.000
Saldo final laudo (pago julio 2022)			4.188
TOTAL pagado ACCIONA			61.920

⁶⁵ El contratista se comprometió a abonar esta cantidad antes del 30/4/2019. El pago se realizó el 29/4/2019 por importe de 20 millones de euros, al compensarse parcialmente el crédito pendiente de las UTEs frente a APL por importe de 15,1 millones de euros.

8.3. PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZUERA

El 12/1/2022, el Gobierno de Aragón acordó declarar como inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón el proyecto para la implantación de una Plataforma Logística-Industrial en el municipio de Zuera (Zaragoza), promovida por APL y que se desarrollará mediante un Plan de Interés General de Aragón (PIGA) que afecta a una superficie total de 150 hectáreas. Se reconoce a APL la condición de beneficiaria de la expropiación forzosa de los terrenos afectados por el PIGA.

La nueva plataforma de Zuera está situada junto al polígono Los Huertos y permitirá disponer de parcelas de 50.000 m². Las obras de urbanización se estiman en 28 millones de euros y se prevé que estén finalizadas en 2025.

De acuerdo con el PAIF del ejercicio 2023 (ver apartado 8.1. de este informe), se prevé una inversión total, entre expropiación de terrenos y obra de urbanización, de 31,3 millones de euros. El importe abonado en 2022 por expropiaciones de terrenos ascendió a 2,7 millones de euros, aunque están pendientes de resolución algunas reclamaciones de propietarios no conformes con la determinación del justiprecio (ver apartado 6.6).

En el siguiente cuadro se recogen los hitos más importantes de la situación actual del proyecto de Zuera⁶⁶.

Fecha	ACTUACIÓN
12/1/2022	Acuerdo de declaración de inversión de interés autonómico para Aragón del Proyecto promovido por APL para la implantación de una plataforma logística en ZUERA (Orden EPE/2/2022, de 12 de enero)
12/1/2022	Anuncio de la SGT del Dpto. de Economía, Planificación y Empleo, por el que se somete a información pública la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación afectados por la expropiación con motivo de la ejecución del PIGA de Zuera (BOA 18/1/2022).
28/1/2022	Corrección de errores de la relación de bienes y derechos afectados.
3/5/2022	Acuerdo del Gobierno de Aragón, por el que ratifica la declaración de urgente ocupación de los bienes y derechos afectados por la expropiación para la ejecución del proyecto de implantación de una plataforma logística en Zuera (Orden EPE/581/2022, de 3 de mayo, BOA de 11 de mayo).
29/10/2022	APL licita el contrato de servicios para la redacción del PIGA (presupuesto 685.000 euros).
03/03/2023	APL adjudica a Sers Consultores Ingeniería y Arquitectura, S.L. (520.600 euros) con un plazo de ejecución de 33 semanas.

8.4. CONVENIO DE COLABORACIÓN PLAZA 4.0.

El 2 de febrero de 2022 se firma un Convenio de colaboración entre el Gobierno de Aragón, Aragón Plataforma Logística y CIPSA Norte, S.L. para el desarrollo de una Plataforma Logística en Zaragoza denominada PLAZA 4.0⁶⁷.

El convenio define un ámbito de actuación de 220 hectáreas de superficie en las inmediaciones de la A2 para poder disponer de parcelas XXL que permitan la construcción de naves de más de 30.000 m². No obstante, la determinación concreta de la superficie de actuación y las fases de ejecución serán propuestas por la promotora (CIPSA Norte, S.L.) en la documentación que se aporte para la declaración del interés general de Aragón e interés autonómico del proyecto (cláusula 2ª del convenio). La superficie actual, según el anexo I.2 del PIGA, asciende a 242 hectáreas.

Se designa a la sociedad CIPSA Norte, S.L. como beneficiaria de la expropiación forzosa de los terrenos afectados por el PIGA, como promotora del mismo.

En el anexo 5 se recoge un resumen de los compromisos asumidos por cada una de las partes. Conviene llamar la atención sobre el impacto económico que este convenio tiene para la sociedad APL en las siguientes cuestiones (cláusula cuarta del convenio), que APL ha calculado en 19 millones de euros (ver PAIF 2023 en apartado 8.1 anterior):

⁶⁶ **Alegación 53.** Término corregido en virtud de alegación.

⁶⁷ El convenio se aprobó mediante la Orden PRI/47/2022, de 7 de febrero, y se publicó en el BOA el 14 de febrero. También está publicado en el Registro de Convenios y en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón (<https://transparencia.aragon.es/content/convenios-de-la-comunidad-autonoma-de-aragon>)

- Debe asumir la financiación de las infraestructuras exteriores de actuación (conexión eléctrica, de saneamiento, vertidos, conexión viaria...):
 - Las obras que sean necesarias para la ampliación de la actual EDAR de PLAZA las financia APL al 100% (CIPSA asume la conexión al colector).
 - Las obras eléctricas se financian al 50% entre APL y CIPSA, con el límite máximo para CIPSA Norte, S.A. de 1.500.000€. El exceso lo asume APL al 100%.
 - Las obras de conexión viaria se financian también al 50%, con el límite para CIPSA Norte, S.A. de 1.000.000€. El exceso lo asume APL al 100%.
- APL asumirá, en su caso, el exceso entre el justiprecio y el precio de tasación realizado previamente mediante valoración pericial independiente y que constituirá la referencia de la cuantía máxima que deberá asumir y abonar la sociedad promotora.
- Como contraprestaciones positivas para APL constan las siguientes (ver anexo 5):
 - Reservar una opción de compra a favor de APL sobre una superficie aproximada de 78.000 m² en la 1ª fase del PIGA al precio de 75 €/m² (IVA excluido), que APL ejercerá en el plazo máximo de un año desde la aprobación del proyecto de reparcelación.
 - Ceder a APL una o varias parcelas urbanizadas resultantes del proyecto de reparcelación con una superficie total equivalente al 15% del aprovechamiento medio resultante del ámbito del PIGA (el 13% estarán localizadas en la 1ª fase y el 2% restante se localizarán en las siguientes fases)⁶⁸.

El 9 de marzo de 2022 se aprobó el **Acuerdo del Gobierno de Aragón de declaración de inversión de interés autonómico para Aragón** (publicado mediante Orden EPE/282/2022, de 14 de marzo, en el Boletín Oficial de Aragón de 18/03/2022), que se desarrollará como un **Plan de Interés General de Aragón (PIGA)**. En el portal del Gobierno de Aragón figura publicada la siguiente documentación del PIGA: Documento urbanístico, Estudio Ambiental Estratégico, proyecto básico de urbanización (presupuesto, memoria, anexos y planos de delimitación, estructura de la propiedad, situación, usos, etapas y plano de cesiones). En el siguiente cuadro se recogen los hitos más importantes de la situación actual del proyecto PLAZA 4.0:

Fecha	ACTUACIÓN ⁶⁹
2/2/2022	Convenio de colaboración entre el Gobierno de Aragón, Aragón Plataforma Logística y CIPSA Norte, S.L. para el desarrollo de una Plataforma Logística en Zaragoza denominada PLAZA 4.0. (Orden PRI/47/2022, de 7 de febrero)
9/3/2022	Acuerdo de declaración de inversión de interés autonómico para Aragón del Proyecto promovido por la mercantil Cipsa Norte, S.L. para la implantación de una plataforma logística PLAZA 4.0. (Orden EPE/282/2022, de 14 de marzo)
21/3/2022	Anuncio de la SGT del Dpto. de Economía, Planificación y Empleo, por el que se somete a información pública la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación afectados por la expropiación con motivo de la ejecución del PIGA
27/7/2022	Resolución de 27 de julio de 2022 de la SGT del Dpto. de Economía, Planificación y Empleo por la que se somete a un nuevo trámite de información pública la propuesta de reajuste de la delimitación del ámbito formulada por el promotor y, la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación, afectados por la expropiación con motivo del PIGA.
4/8/2022	Finalización del segundo plazo de información pública de la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación afectados por la expropiación.
5/10/2022	Acuerdo de 5 de octubre de 2022, del Gobierno de Aragón, por el que se resuelven las alegaciones presentadas durante los trámites de información pública y se aprueba el reajuste del ámbito de afectación de terrenos para la implantación de la Plataforma Logística (ORDEN EPE/1474/2022, de 11 de octubre).
31/10/2022	Presentación por Cipsa Norte, S.L. de los documentos integrantes del PIGA para su aprobación por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda (Documento urbanístico, estudio ambiental y proyecto básico de urbanización).
2/12/2022	Orden del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por el que se aprueba inicialmente el PIGA para la implantación de la Plataforma Logística PLAZA 4.0 en los municipios de Zaragoza y La Muela.

⁶⁸ **Alegación 54.** Párrafos incorporados en virtud de alegación.

⁶⁹ **Alegación 12.** Cuadro modificado parcialmente en virtud de alegación.

El expediente del convenio se ha gestionado directamente por el Departamento de Economía, Planificación y Empleo. No obstante, la sociedad APL ha informado a la Cámara de Cuentas sobre las siguientes cuestiones:

- Respecto del promotor del PIGA, se informa que la sociedad CIPSA Norte fue la que realizó la propuesta de puesta en marcha del proyecto, por ser el máximo interesado al ser el propietario de la mayor parte de la superficie de los terrenos (casi el 60% de la superficie).
- Respecto del proyecto de expropiación, se advierte de que la exposición pública está pendiente de la formulación de alegaciones por los interesados (especialmente los propietarios de parcelas afectadas por la expropiación).
- El 23 de febrero se constituyó el Grupo de Trabajo que prevé el convenio y se han producido reuniones, de las que no se ha levantado actas. Sin embargo, todavía no se ha constituido la Comisión de Seguimiento prevista en la cláusula 7ª del convenio.
- Finalmente, se informa a la Cámara de Cuentas que el proyecto se encuentra “sub iudice”, al haber sido interpuestos dos recursos contencioso-administrativos⁷⁰ contra la declaración de interés autonómico del Gobierno de Aragón. No obstante, la solicitud de suspensión de la ejecutividad del convenio no fue admitida por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

El principal aspecto a destacar por la Cámara de Cuentas en la revisión de la información publicada por el Gobierno de Aragón es el siguiente⁷¹.

El art. 34.1 de la LOTA⁷² prevé la posibilidad de la iniciativa privada para el promotor inicial de un PIGA (sea persona física o jurídica) y regula en el art. 37 el **procedimiento ordinario** para la **selección del promotor definitivo** (bien mediante concurso público o de acuerdo con la legislación contractual vigente)⁷³. El apartado 6 del art. 37 de la LOTA establece que al promotor inicial que no resulte ser el definitivo, se le resarcirá por los costes asumidos en la actividad técnica y profesional desarrollada más el beneficio empresarial.

Sin embargo, en este caso el promotor inicial (CIPSA) ha sido designado directamente promotor definitivo del PIGA en base al **procedimiento especial** regulado en el art. 7 bis⁷⁴ del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, **de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón**, que desplaza el **procedimiento ordinario** regulado en el art. 37 de la LOTA.

La Cámara de Cuentas constata una **ausencia de motivación suficiente de las razones de urgencia que amparan la utilización del procedimiento especial**, en lugar del procedimiento ordinario.

8.5. IMPLANTACIÓN DEL CONTROL DE LA EFICACIA Y SUPERVISIÓN CONTINUA

La Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón (en adelante, LORJSPA), ha incorporado un control de eficacia y supervisión continua del sector público institucional (art. 91).

Uno de los objetivos de las directrices técnicas aprobadas para este informe de fiscalización era analizar la situación actual de la implantación de este procedimiento.

Las entidades del sector público institucional (entre las que se incluyen las sociedades mercantiles autonómicas) están sometidas a los principios de legalidad, eficiencia, estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera,

⁷⁰ Procedimientos ordinarios 151/2022 y 182/2022 (Sección nº 1 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón).

⁷¹ **Alegación 6.** Párrafos modificados en virtud de alegación.

⁷² Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón (LOTA).

⁷³ **Art. 37 LOTA:**

4. Cuando el Gobierno de Aragón confiera definitivamente la promoción a la iniciativa privada, el correspondiente promotor será seleccionado **en concurso público** conforme a lo establecido reglamentariamente.
5. Cuando el Gobierno de Aragón vincule la promoción a los términos de un contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado, se aplicará lo establecido en **la legislación reguladora de los contratos del sector público**.
6. Quien hubiese ejercido inicialmente la iniciativa privada, siempre que no se le atribuyese la promoción definitiva del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, tendrá derecho, en los términos previstos reglamentariamente, a resarcirse del valor de la actividad técnica y profesional desarrollada incrementado con el correspondiente beneficio empresarial.

⁷⁴ **Art. 7 bis 2 del Decreto-Ley 1/2008:** “Cuando el procedimiento se tramite a iniciativa privada, conforme a lo establecido en la normativa de ordenación del territorio el Gobierno de Aragón podrá decidir si quien ejerce la iniciativa asume la condición de promotor del plan o proyecto de interés general o si la reserva a un consorcio de interés general, una sociedad urbanística o, previo concurso público, a otra persona”.

así como a los principios de integridad y transparencia en su gestión (art. 86.1 LORJSPA). Para ello, el Gobierno de Aragón deberá establecer un **sistema de supervisión continua** de sus entidades dependientes, con el objeto de comprobar la subsistencia de los **motivos que justificaron su creación y su sostenibilidad financiera**, y que incluirá la formulación expresa de **propuestas de mantenimiento, transformación o extinción** (art. 86.2).

El art. 91 regula este procedimiento de control, que debe estar completamente implantado en el primer semestre de 2024⁷⁵:

- Las entidades deben contar con un **plan estratégico** que defina las líneas de actividad, que se completará con los planes anuales elaborados junto con su presupuesto, que contendrán los objetivos y las líneas fundamentales de actuación.
- El control de eficacia será ejercido por el **departamento al que se adscriban** y tendrá por objeto evaluar el cumplimiento de los objetivos de la entidad y la adecuada utilización de los recursos, según lo establecido en su plan de actuación y sus actualizaciones anuales.
En el primer trimestre de cada año, el departamento elaborará un **informe sobre sus entidades dependientes** con base en la información económico-financiera y de gestión relativa al ejercicio inmediatamente anterior, con el siguiente contenido:
 - a) La subsistencia de las circunstancias que justificaron su creación o participación.
 - b) El cumplimiento de los objetivos del plan anual de la entidad.
- Este informe será enviado a la **Intervención General** para sus actuaciones de planificación, ejecución y supervisión continua. Los resultados de la evaluación del departamento y de la Intervención se elevarán para su conocimiento al Gobierno de Aragón antes del 30 de junio siguiente.

De acuerdo con la información facilitada a la Cámara de Cuentas, este procedimiento se está implantando de forma coordinada con la CEPA y la Intervención General.

En noviembre de 2022, la CEPA con la colaboración de consultores externos, comenzó un proceso ordenado y estandarizado para definir los **planes estratégicos** de las entidades del Grupo CORPORACIÓN y un modelo de **cuadro de mando integral** para realizar un adecuado seguimiento de los objetivos, tanto individualmente como a nivel corporativo o de Grupo. En cuanto a la definición de los **indicadores**, habrá indicadores comunes y estandarizados, y otros específicos, vinculados a la actividad sectorial de cada sociedad.

Actualmente se está trabajando en grupos más reducidos (por sectores de actividad dentro del GRUPO), con el objetivo de que las sociedades tengan definidos sus mapas estratégicos y cuadros de mando con indicadores de resultados dentro de la primera mitad de 2023.

Una vez aprobados los planes estratégicos y el plan anual de acciones de todas las sociedades, se incorporará la planificación financiera y la modelización para un adecuado seguimiento del grado de consecución de los objetivos de cada ejercicio.

La CEPA emitirá dentro del primer trimestre de cada ejercicio un informe "estándar" para cada una de sus sociedades dependientes en el que se verificará la subsistencia de las razones que justificaron la creación de la sociedad, así como el cumplimiento de los objetivos anuales. Se estima que el primer informe se emitirá antes de 31/3/2024, para poder cumplir con el plazo previsto en la LORJSPA.

En el procedimiento de supervisión continua participan, según se recoge en el art. 91 de la ley, el departamento de adscripción y la Intervención General, que realizarán las actuaciones de planificación, ejecución y evaluación:

- Los departamentos de tutela han designado interlocutores para el seguimiento de los trabajos en sus respectivas sociedades y su adecuación con las políticas sectoriales definidas por el departamento.
- La CEPA y la Intervención General se están coordinando para verificar que tanto los indicadores como el contenido de los informes sean adecuados para que el procedimiento de supervisión continua funcione correctamente. No obstante, todavía está pendiente el desarrollo reglamentario que prevé la ley.

Según el calendario de los trabajos, está previsto tener el sistema implantado en el último trimestre de 2023, y así disponer de unos meses para realizar pruebas (extracción de la información, validación de los indicadores, análisis del contenido de los informes, etc.) y poder cumplir con el plazo señalado de 31/3/2024.

9. TRÁMITE DE AUDIENCIA

El anteproyecto de informe de fiscalización fue notificado el 31 de marzo de 2023 a la Consejera de Economía, Planificación y Empleo (en su calidad de Presidenta del Consejo de Administración de la sociedad) y al Director

⁷⁵ DA 4ª LORJSPA. Los organismos y entidades que integran el Sector Público autonómico deberán adaptarse al contenido de la Ley en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la ley.

Gerente, abriéndose el trámite de audiencia por un plazo de 30 días naturales para poder formular alegaciones en el plazo y presentar los documentos y los justificantes que considerasen convenientes, de conformidad con lo que prevé el artículo 11 de la Ley 11/2009, de la Cámara de Cuentas de Aragón.

El 27 de abril de 2023 el Director Gerente solicita una prórroga del plazo para formular alegaciones, que fue autorizada por el Consejero responsable del informe, ampliando el plazo hasta el día 8 de mayo de 2023.

El 5 de mayo de 2023 se reciben dos escritos de alegaciones del Secretario General Técnico del departamento de tutela y del Director Gerente de la sociedad, cuyo contenido íntegro se reproduce en el apartado 9.1 siguiente. De acuerdo con el principio contradictorio que rige los procedimientos de fiscalización de la Cámara de Cuentas, las alegaciones recibidas han sido analizadas y evaluadas en profundidad, dando lugar a la supresión o modificación del texto del Informe cuando su contenido ha sido aceptado.

En el trámite de audiencia se han recibido 54 alegaciones y la Cámara de Cuentas ha introducido cambios en el informe definitivo como consecuencia de algunas de ellas. El tratamiento dado por la Cámara de Cuentas a todas las alegaciones formuladas se incluye en el apartado 9.2, señalándose en el cuerpo del propio informe los párrafos modificados en virtud de las alegaciones recibidas.

Previamente al trámite de audiencia, el 1/3/2023 se llevó a cabo la reunión con la dirección de la entidad para presentar las conclusiones del borrador de informe de fiscalización, tal como se establece en las normas técnicas de auditoría. El 13/3/2023 se recibió un escrito con las observaciones de la dirección, las cuales se tuvieron en cuenta para la redacción del anteproyecto de informe.

9.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

[Las alegaciones recibidas se encuentran a disposición de las señoras y de los señores diputados en la Secretaría General de la Cámara].

9.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DEL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y EMPLEO

Introducción

Contestación de la Cámara de Cuentas

Posteriormente a la presentación del escrito de alegaciones, el Secretario General Técnico del departamento remitió un escrito el 15/6/2023 en el que aclara su competencia. Al respecto, conviene precisar que la tutela de las entidades del Sector Público y de las sociedades privadas participadas le corresponde al departamento y que, en una interpretación extensa, podría subsumirse en aplicación del artículo 4 f) y s) del Decreto 29/2020, de 11 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

Alegación 1

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que *“se ha producido una extralimitación del alcance temporal y del programa de fiscalización aprobado, sin justificación alguna; máxime si tenemos en cuenta que, si la Cámara hubiese deseado realizar un informe en los términos planteados, podría haberlo incluido así en el programa aprobado.”*

La alegación se refiere al apartado del informe sobre la cuantificación de los recursos públicos invertidos en las plataformas logísticas desde su constitución, que abarca el periodo 2000-2021, mientras que el programa anual de fiscalización recogía expresamente la realización de un *“informe de fiscalización de la sociedad Aragón Plataforma Logística, S.A.U., ejercicio 2021”*.

Al respecto, se aclara que el alcance de las fiscalizaciones se configura en el documento de planificación que aprueba el consejo de la Cámara de Cuentas para cada informe, denominado **Directrices Técnicas de Fiscalización**⁷⁶. Concretamente, las directrices técnicas de este informe fueron aprobadas por el consejo en su reunión de 2/12/2022, y allí se recoge expresamente este trabajo de análisis retrospectivo de los recursos públicos invertidos en las plataformas gestionadas por APL.

⁷⁶ Art. 23.1 e) de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón y art. 9.2 del texto refundido del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Cámara de Cuentas de Aragón.

En cuanto a la revisión de hechos posteriores al cierre de 2021, estos forman parte del alcance obligatorio del trabajo de auditoría, tal como exigen las normas internacionales de auditoría (NIA 560 e ISSAI 1560) y las Guías Prácticas de Fiscalización de los Órganos de Control Externo (GPF-OCEX 1560).

La entidad fiscalizada tuvo conocimiento desde el primer momento de que se iba a realizar este análisis retrospectivo sobre los recursos públicos invertidos en las plataformas. Así se indicó en el escrito de notificación de la fiscalización a la entidad fiscalizada, en la reunión de inicio con la dirección de la entidad y también se deja constancia en el propio informe de fiscalización (apartado 2 “Objetivos y alcance de la fiscalización”, página 12).

Finalmente, conviene recordar los **criterios de calidad** establecidos en la GPF-OCEX 1220: los informes de fiscalización *deben ser exactos (incluir solamente información que esté sustentada por evidencia de auditoría suficiente y adecuada), objetivos (equilibrados, sin sesgos, los hallazgos se sitúan en perspectiva y dentro de contexto), completos, convincentes, claros (fáciles de comprender, estar libres de vaguedades o ambigüedades), concisos (no repetir innecesariamente los hallazgos realizados) y oportunos*. Para más detalle, véase el Anexo I de la GPF-OCEX 1220.

También la GPF-OCEX 1730 sobre preparación de los informes señala que “secciones demasiado extensas, ponen en riesgo la **ponderación** de la información en ellas incluida, desvirtuando el principio de **claridad y proporcionalidad** que debe presidir la redacción del informe”.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 2

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que debería eliminarse la mención a las “subvenciones en especie” del informe por varias razones: “En primer lugar, porque el otorgamiento de subvenciones supone el ejercicio de una potestad administrativa y ... las sociedades mercantiles carecen de tal potestad... En segundo lugar, porque el precio de venta de las parcelas de los últimos años, que han experimentado un importante crecimiento, todos ellos por encima del precio de tasación actualizado”.

La Cámara de Cuentas distingue los conceptos de subvención y de ayuda pública y comparte que es más correcto utilizar el término ayuda pública en el apartado 5.1 del informe, como indica la alegación.

Las políticas de fomento pueden llevarse a través de la potestad subvencional (actividad administrativa típica) o mediante otro tipo de incentivos y ayudas (que pueden ser otorgados por otros entes públicos).

No obstante, los art. 2 y 3 del texto refundido de la Ley de Subvenciones de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2023, de 3 de mayo, del Gobierno de Aragón, incluyen a las sociedades mercantiles públicas dentro del ámbito subjetivo de aplicación de la ley, siempre que las ayudas estén relacionadas con el objeto de la actividad que desarrollen según lo dispuesto en sus normas de creación.

La sociedad mercantil APL tiene por objeto una actividad de fomento (la promoción y comercialización de parcelas logísticas), dentro de las competencias del departamento de Economía, Planificación y Empleo (como no podía ser de otro modo), y actúa como ente instrumental de dicho departamento de tutela.

Continúa la alegación explicando el concepto de “ayuda pública” en el sentido amplio del art. 107 del Tratado de la UE (2016/C 262/01) y la “prueba del vendedor privado”.

Efectivamente, las ventas de parcelas revisadas por la Cámara de Cuentas en este informe (todas ellas formalizadas en el ejercicio 2022), se han realizado por encima del valor de tasación, aunque sin cubrir todos los costes incurridos en su transformación, lo que se traduce en pérdidas para la sociedad APL.

No obstante, admitiendo, como propone la alegación, que la venta de parcelas por debajo de los costes reales de transformación no supone, per se, una ventaja económica para el comprador de la parcela y, en consecuencia, una “ayuda pública” equivalente a la parte de la pérdida asumida por la sociedad en cada parcela vendida, se modifica el informe.

En conclusión, se acepta la alegación y se eliminan del informe las referencias a las “subvenciones en especie”.

Alegación 3

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la recomendación nº 3 (página 25 del informe), sobre el establecimiento de cláusulas en los contratos de venta que reduzcan el riesgo de especulación en ulteriores transmisiones a terceros, puede ser contraria al derecho de propiedad privada reconocido en la CE (art. 33), el Código Civil (art. 348) y la Carta de Derechos Fundamentales de la UE.

Al respecto, conviene señalar que las “disfunciones” del mercado que justifican una política pública de fomento (sea de parcelas logísticas o sea de viviendas, por ejemplo) y la necesidad de establecer precios de venta inferiores a sus costes (con la consiguiente pérdida asumida por el Sector Público), justifican también el establecimiento de cláusulas en los contratos de venta que impidan el enriquecimiento injusto del adquirente en una ulterior transmisión a terceros.

La compraventa con pacto de retro es perfectamente legal y está regulada en el Código Civil (art. 1507 a 1520). Mediante el retracto convencional, el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida. Según el art. 1508 CC, el límite temporal son 4 años (a falta de pacto expreso) y puede llegar hasta 10 años (en caso de estipulación).

Concluye la alegación indicando que la recomendación “*excede del control de legalidad ... en el ejercicio de la función fiscalizadora de la Cámara de Cuentas...*” y que se trata de una cuestión de “*oportunidad, que corresponde su análisis y decisión a los órganos de gobierno de la sociedad fiscalizada*”.

La Cámara de Cuentas recuerda que su función fiscalizadora puede abarcar tres tipos de control: **fiscalización financiera** (adecuación a las normas contables e imagen fiel de los estados financieros), **fiscalización de legalidad** (adecuación al ordenamiento jurídico) y **fiscalización operativa** (adecuación a los principios de eficacia, eficiencia y economía).

Por lo tanto, son plenamente válidas las recomendaciones de la Cámara de Cuentas para un mejor cumplimiento de los principios de eficacia, eficiencia y economía en el destino de los recursos públicos a una política de fomento desarrollada por el Gobierno de Aragón.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 4

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que no procede la recomendación de la Cámara de Cuentas de publicar las subvenciones recibidas por la sociedad en la página web de la sociedad y en el portal de transparencia porque no se trata de subvenciones, sino de “transferencias de financiación condicionadas”, excluidas del ámbito de aplicación de la LGS según su art. 2.2.

No se admite la alegación por las siguientes razones:

- No cabe eludir el principio general de transparencia pública (art. 2 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón) con el argumento de que se trata un “*instrumento de colaboración interadministrativa*”, como indica la alegación en la página 6.

La sociedad mercantil es un sujeto obligado a cumplir con el principio general de transparencia (art. 4.1.h de la Ley 8/2015). Entre sus obligaciones está la de publicar la información sobre ayudas y subvenciones (concepto amplio)⁷⁷ y además publicarla de “*una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y las interesadas*” (art. 6.1.e). El principio general de transparencia es un principio esencial que debe presidir toda actuación pública.

- La propia sociedad clasifica contablemente como subvenciones los ingresos recibidos del FITE (37,4 millones de euros) y de la Dirección General de Carreteras (1 millón de euros). Así consta en los estados financieros de la sociedad y en su memoria.
- Estos ingresos cumplen todos los requisitos del concepto de subvención (art. 2.1 LGS):
 - a) entrega sin contraprestación directa del beneficiario
 - b) sujeta al cumplimiento de un determinado objetivo, ejecución de un proyecto o actividad, ..., debiendo el beneficiario cumplir las obligaciones materiales y formales que se hubieran establecido
 - c) utilidad pública o interés social de la actuación subvencionada.

La naturaleza jurídica de la subvención no se ve afectada por el hecho de que el art. 2.2 excluya de su ámbito de aplicación las aportaciones dinerarias entre AAPP (financiación global de su actividad) o desde

⁷⁷ Art.18.2. Las entidades incluidas en el artículo 4 que no tengan la consideración de Administración pública deberán publicar **toda la información** que corresponda a las **ayudas y subvenciones** que hayan percibido cuando el órgano concedente sea una Administración pública, con indicación del concedente, objetivo o finalidad para la que se concede, plazo para lograrlo, importe concedido y porcentaje que la subvención concedida supone sobre el coste total de la obra o servicio subvencionado, **e indicación de si es compatible o no con otras ayudas o subvenciones y de si se han obtenido otras ayudas o subvenciones para ese mismo objetivo o finalidad.**

una AP a sus dependientes (ya sea para financiar globalmente su actividad o para actuaciones concretas⁷⁸, y siempre que no resulten de una convocatoria pública).

- La Circular 1/2018, de la Intervención General de la CA, (citada en la alegación) define las transferencias de financiación como “*entregas dinerarias a otra entidad sin contrapartida directa por parte del beneficiario, para financiar operaciones o actividades **no singularizadas***”. Este último inciso es fundamental para distinguir las transferencias de financiación de las subvenciones.
- En la orden de concesión y en la normativa reguladora del FITE se establecen las mismas obligaciones que para las subvenciones (obligación de justificación y conservación de la documentación justificativa, sujeción al control de la intervención y publicidad de la financiación pública). De hecho, el apartado 4º e) de la orden de concesión indica que deberá figurar en un lugar visible del proyecto financiado con cargo al FITE el siguiente lema “*Actuación **subvencionada** por el Gobierno de España y el Gobierno de Aragón con cargo al Fondo de Inversiones de Teruel*”.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 5

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se propone eliminar un párrafo del informe por su obviedad.

No se acepta la alegación.

Alegación 6

Contestación de la Cámara de Cuentas

En relación con la revisión del convenio PLAZA 4.0, la alegación propone “*eliminar toda referencia a esta materia, tanto por ser totalmente ajena al alcance objetivo del informe, como por su errónea fundamentación jurídica*”. En cuanto a la designación definitiva del promotor inicial, se alude al **procedimiento especial** del art. 7 bis del Decreto-ley 1/2008, que “*desplaza la aplicación del art. 37 TRLOTA regulador del **procedimiento general** para determinar la condición definitiva del promotor*”.

Respecto de la primera parte de la alegación relativa al alcance del informe, como ya hemos advertido en la alegación nº 1, la Cámara de Cuentas tiene la obligación de revisar los hechos posteriores relevantes hasta la fecha de cierre de los trabajos de campo, tal como exigen las Normas internacionales de Auditoría (NIA 560 e ISSAI 1560) y las Guías Prácticas de Fiscalización de los Órganos de Control Externo (GPF-OCEX 1560).

Se acepta parcialmente la alegación en cuanto a que la designación de promotor definitivo está amparada legalmente (art. 7 bis del Decreto-ley 1/2008), pero se deja constancia de la ausencia de motivación adecuada para la utilización de un procedimiento especial (sin sujeción a los principios fundamentales de publicidad, concurrencia e igualdad de trato), que desplaza el procedimiento general del art. 37 LOTA.

Alegación 7

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación solicita eliminar la recomendación nº 2 del informe de informar sobre los precios de venta de parcelas y naves, dado que esta información forma parte del ámbito comercial y empresarial y de las reglas de mercado, y no se incluyen en las obligaciones de transparencia de las sociedades mercantiles autonómicas (cita la Ley 8/2015).

Se acepta la alegación, manteniéndose las obligaciones de transparencia y de igualdad de trato.

Alegación 8

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación recoge aclaraciones o valoraciones sobre el contenido del apartado 6 del informe que no modifican el contenido del informe.

⁷⁸ Conviene recordar que inicialmente la LGS exigía que las aportaciones financiaran **globalmente** la actividad del ente dependiente. En 2007 se modifica el apartado 2 del art. 2 LGS para excluir también del ámbito de aplicación de la LGS a las aportaciones que financien actuaciones concretas (Disposición final 8 de la Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007).

Alegación 9

Contestación de la Cámara de Cuentas

El alegante considera “irrelevante” que la justificación de la jornada se realice mediante firma en papel. En efecto, se trata de un asunto relativo al control interno de la sociedad que no debe figurar en el informe. No obstante, conviene aclarar que la muestra de control horario que ha comprobado la Cámara de Cuentas refleja exactamente la misma jornada todos los días (misma hora de entrada y salida todos los días del mes), por lo que consideramos necesario que la entidad mejore sus sistemas internos de control de la jornada de trabajo.

En cuanto a la publicación de las retribuciones, efectivamente la sociedad APL la publica todos los años, excepto la relativa a 2021.

En conclusión, se acepta parcialmente la alegación.

Alegación 10

Contestación de la Cámara de Cuentas

En primer lugar, se alega que el Convenio de prestación de servicios por Expo Zaragoza Empresarial, S.A. está publicado en el portal de transparencia de la sociedad, como hace con todos sus contratos y convenios, e indica la URL.

La Cámara de Cuentas ha comprobado que este convenio se encuentra publicado en el portal de transparencia del Gobierno de Aragón.

A continuación, la alegación señala que no hay obligación de rendirlo a la Cámara de Cuentas porque no tiene la consideración de convenio a los efectos de la normativa estatal⁷⁹ y autonómica⁸⁰, dado que se formaliza entre dos sujetos de derecho privado. Se trata de *“un acuerdo entre ambas sociedades que no puede calificarse como Convenio administrativo. Por lo tanto, no debe comunicarse a la Cámara de Cuentas”*.

Efectivamente, este convenio entre dos sociedades mercantiles queda fuera del ámbito de rendición obligatoria a la Cámara de Cuentas (art. 151.7 a) de la Ley 5/2021).

En conclusión, se acepta parcialmente la alegación por cumplimiento de la obligación y se modifica el informe.

Alegación 11

Contestación de la Cámara de Cuentas

Respecto de la materia contractual, la SGT se remite a las alegaciones que se formulen por APL.

Alegación 12

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se propone modificar la fecha y la redacción de dos hitos del cuadro del apartado 8.4.

Se acepta la alegación y se modifica el cuadro.

Alegación 13

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación reproduce parte de la alegación 6, relativa a la revisión del convenio PLAZA 4.0, por lo que se da por contestada en dicha alegación.

Alegación 14

Contestación de la Cámara de Cuentas

En esta parte final de las alegaciones, se solicita la estimación de las alegaciones presentadas. El párrafo final incluye una valoración sobre el alcance de los informes de la Cámara de Cuentas. A juicio del alegante, el contenido de nuestros informes debería referirse al control de legalidad de la actividad económico-financiera y *“eliminar cualquier incidencia o recomendación que obedezca a un mero juicio de valor o a un criterio de oportunidad, por exceder de las funciones fiscalizadoras legalmente atribuidas, ...”*

La alegación recoge aclaraciones o valoraciones que no modifican el contenido del informe.

⁷⁹ Art. 47.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

⁸⁰ Art. 147.1 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón.

GERENCIA DE ARAGÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.A.U.

Introducción

Contestación de la Cámara de Cuentas

Para facilitar el seguimiento de las alegaciones presentadas por el Director Gerente de la sociedad APL, se han reenumerado correlativamente a las presentadas por la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo (en adelante, SGT).

Muchas de las alegaciones de este escrito reproducen miméticamente las alegaciones de la SGT, por lo que se dan por contestadas en la primera parte de este apartado.

Alegación 15

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación reproduce los argumentos de la alegación 1 de la SGT sobre el alcance temporal del informe, por lo que nos remitimos a la contestación de la Cámara que allí se recoge.

Además, no es cierto que no se informara del alcance material en el escrito de notificación del inicio de la fiscalización de 18/10/2022. Tal como transcribe la propia alegación, en dicho escrito se informó del alcance de la auditoría financiera, legalidad y operativa, concretamente:

*"c. una auditoría operativa sobre **la situación al cierre del ejercicio 2021 de la inversión realizada por el Sector Público Autonómico** en las plataformas logísticas aragonesas..."*

Este análisis requería una reconstrucción de los fondos aportados a las sociedades antes y después de la fusión y así se informó en la reunión de inicio de 21/10/2022, en el escrito de solicitud de documentación de 9/11/2022 (apartado C), a lo largo del trabajo de campo y en la reunión de cierre de conclusiones de 1/3/2023. Así consta también en el apartado 2 "objetivos y alcance de la fiscalización" del borrador de informe entregado a la entidad fiscalizada, de acuerdo con lo acordado por el Consejo de la Cámara de Cuentas en las directrices técnicas aprobadas para este informe.

Concluye la alegación que la Cámara de Cuentas *"se limita a cifrar una magnitud como agregación de unas pérdidas acumuladas durante el periodo 2000-2021, sin valorar ni tener en cuenta el impacto que la construcción de las mismas ha tenido en la economía aragonesa a nivel de creación de empleo y de aumento directo del producto interior bruto..."*

En cuanto a la revisión de hechos posteriores al cierre de 2021, estos forman parte del alcance obligatorio del trabajo de auditoría, tal como exigen las normas internacionales de auditoría (NIA 560 e ISSAI 1560) y las Guías Prácticas de Fiscalización de los Órganos de Control Externo (GPF-OCEX 1560), como ya se ha señalado anteriormente en las alegaciones 1 y 6 de la SGT.

En conclusión, se acepta parcialmente la alegación.

Alegación 16

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación considera que el término superficie "ocupada" es impreciso y debe sustituirse por superficie "comercializada".

Esta fue una de las alegaciones del escrito remitido en el trámite de cierre del informe y que la Cámara corrigió, aunque quedaron dos menciones en las cabeceras de los cuadros de las páginas 9 y 10 del informe notificado.

Se acepta la alegación y se sustituye el término "ocupado" por "comercializado" en los cuadros.

Seguidamente, se indica que hay un error en la página 10 del informe, donde se afirma que en 2021 no se formalizó ninguna operación respecto de las naves logísticas construidas. Debe corregirse e indicar que se formalizaron dos operaciones de arrendamiento.

Efectivamente, se ha comprobado a partir de la información facilitada a los auditores en el trabajo de campo, que en 2021 se formalizaron dos nuevas operaciones de arrendamiento de naves, de las que no se informa en el informe de gestión de la sociedad. Se comprueba también que finalizaron otros dos arrendamientos en PLATEA, con lo que la superficie de naves arrendadas en PLATEA disminuye respecto al ejercicio 2020 anterior.

En conclusión, se corrige el error en el informe y se deja constancia de la falta de información en el informe de gestión de la sociedad (incluye información sobre ventas, pero no de arrendamientos).

Alegación 17

Contestación de la Cámara de Cuentas

En esta alegación se discrepa sobre las cifras de cuantificación de los recursos públicos aportados a las plataformas logísticas. En lugar de 224,1 millones que calcula la Cámara de Cuentas, deberían ser 216,6 millones de euros, por los siguientes motivos:

1. De los 185,7 millones de euros, se indica que en los ejercicios 2006 y 2007 se repartieron 3,7 millones de dividendos en total, que deben minorarse.
2. El valor actual del patrimonio neto (37,5 millones de euros al cierre de 2021), indica la alegación que *“en ningún caso tiene la consideración de coste”*.
3. En cuanto a las subvenciones concedidas, considera que el importe asciende a 34,6 millones, en lugar de 38,4 millones de euros que recoge el informe.

En relación con el punto 1, se acepta la alegación y se modifica el informe. No obstante, conviene advertir que la sociedad no informó del pago de dividendos, a pesar de haberlo requerido la Cámara de Cuentas. Ante la falta de información económica anterior a la fusión (a excepción del seguimiento de las aportaciones al capital social), la Cámara de Cuentas ha tenido que reconstruir estas magnitudes con la información publicada sobre la Cuenta General de la Comunidad Autónoma (ejercicios 2009-2021). Por ello, la Cámara de Cuentas advertía al pie del cuadro de la página 31, que *“se desconoce si hubo reparto de dividendos en aquellos ejercicios que podrían afectar a la estimación”*, frase que ha sido suprimida en el informe definitivo.

En relación con el punto 2, es evidente que las aportaciones al capital social no son costes, sino inversiones financieras. El término *“coste”* se ha utilizado para facilitar la comprensión de la primera conclusión del informe, con la finalidad de aclarar que, aunque los fondos propios de APL al cierre de 2021 ascienden a 37,5 millones de euros, los recursos aportados desde la constitución de las sociedades han sido de más de 200 millones de euros.

Respecto del punto 3, debido a la ausencia de información histórica en APL sobre las subvenciones recibidas del FITE, los auditores decidieron trasladar los importes agregados del informe de fiscalización de la Cámara de Cuentas sobre el FITE 2016, tal como se indica en el apartado 6.3.3. (ver nota al pie del cuadro que recoge el detalle de las subvenciones recibidas).

Se ha comprobado, en fase de alegaciones, que hubo 4 millones de euros de fondos FITE del proyecto PLATEA que se concedieron antes de 2004, año en que se constituyó la sociedad gestora de la plataforma de Teruel. Esto explicaría la diferencia de 3,8 millones entre la cifra de la Cámara de Cuentas y la cifra aportada en trámite de alegaciones por APL. En cualquier caso, el proyecto PLATEA ha recibido del FITE la cuantía que indica la Cámara en su informe, ya sea a través de la sociedad, ya sea a través de sus socios promotores.

En cuanto a la referencia a la utilización del término *“subvención”* o *“transferencia de financiación condicionada”*, se remite a la contestación a la alegación 4 de la SGT.

Finalmente, en las páginas 4 a 6 del escrito de alegaciones, se presentan algunas conclusiones sobre un estudio de impacto económico de las plataformas en Aragón, que la Cámara de Cuentas no puede valorar en este trámite de alegaciones.

En conclusión, se acepta la alegación, se incorporan al informe los datos adicionales suministrados en fase de alegaciones, se suprimen las referencias al “coste” y se incluyen precisiones en el informe para cuantificar las aportaciones de los socios, mayoritariamente públicos, y las subvenciones públicas invertidos en las plataformas logísticas desde su inicio.

Alegación 18

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación reproduce algunos de los argumentos de las alegaciones 2 y 7 de la SGT, por lo que nos remitimos a la contestación de la Cámara que allí se ofrece y, consecuentemente, se modifica el informe.

En relación con la actividad de fomento ejercida por empresas públicas, se reitera que la sociedad APL es un ente instrumental a través del cual el departamento de Economía, Planificación y Empleo ejecuta sus competencias de fomento, como se ha explicado en la alegación 2 de la SGT.

En cuanto a la referencia a la resolución de ICAC de 18/9/2023 (párrafos 2º y 3º de la alegación), uno de los principales trabajos que han realizado los auditores de la Cámara de Cuentas en este informe ha sido la verificación del cálculo de los deterioros dotados por la sociedad al cierre del ejercicio y su conformidad con lo establecido en la resolución del ICAC citada, dado que era uno de los riesgos identificados en las directrices de planificación del informe (ver el alcance de la fiscalización financiera del apartado 2 del informe). El resultado de la revisión de los deterioros fue satisfactorio.

En conclusión, se acepta la alegación, por las mismas razones indicadas en la contestación a la alegación nº 2, y se suprimen en el informe las referencias a las “subvenciones públicas en especie”.

Alegación 19

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se indica que hay un error en la tabla que acompaña la cuantificación de las pérdidas acumuladas, ya que faltan los resultados de la sociedad APL resultante de la fusión para totalizar los 141 millones de euros.

Se comprueba que por error de transcripción no se trasladaron a la tabla resumen de la conclusión nº 3, aunque los datos de los resultados de APL figuran correctamente en el apartado 6.2 y en el segundo guion de la conclusión nº 3.

En conclusión, se acepta la alegación y se corrige la tabla del informe.

Alegación 20

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que el endeudamiento máximo alcanzado por PLAZA en el pasado fue de 134 millones de euros y no de 247 millones de euros como se indica en el informe.

No es correcta esta observación que el gerente estima a partir de la tabla del apartado 6.3.2 del informe de la Cámara de Cuentas. La cuantía que figura en dicha tabla parte del saldo vivo al cierre de 2015, pero en años anteriores había habido préstamos por cuantías superiores. Ante la falta de información histórica previa a la fusión, la cifra que figura en la conclusión se ha obtenido del último informe de fiscalización de la Cámara de Cuentas sobre las plataformas logísticas⁸¹.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 21

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación reproduce los mismos argumentos de la alegación nº 4 de la SGT sobre el concepto de “subvención” y “transferencia de financiación condicionada”, por lo que se remite a la contestación de la Cámara de Cuentas que allí se ofrece.

En cuanto a lo alegado sobre la ausencia de obligación legal de transparencia respecto de las “ayudas” recibidas por APL, se remite también a las observaciones de la Cámara de Cuentas en la alegación nº 4.

La Cámara de Cuentas no confunde las subvenciones con las transferencias incondicionadas, como sugiere la alegación. Además, el FITE tiene un régimen especial en el que hay financiación sujeta a la ley de subvenciones y otra que no está sujeta.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 22

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación vuelve a insistir sobre los fondos recibidos del FITE, que según APL ascienden a 33,6 millones de euros, en lugar de 37,4 millones de euros.

La diferencia de 3,8 millones de euros ha quedado explicada en alegación nº 17 anterior.

En conclusión, se acepta la alegación.

Alegación 23

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que los términos “costes directos e indirectos” (dirección, administración, comercial y otros) deben sustituirse por “costes operativos y no operativos”.

⁸¹ Conclusión nº 4 (página 60) del Informe de fiscalización de las cuentas anuales 2013, 2014 y 2015 de “PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.” y de la actividad contractual de “PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA S.A.”, “PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.” y “PLATEA GESTIÓN, S.A.”, ejercicio 2016.

No se acepta esta propuesta por innecesaria. Además, el PGC⁸² y la resolución del ICAC⁸³, citada en la alegación, utilizan los términos de costes directos e indirectos.

En cualquier caso, el informe de la Cámara de Cuentas **no dice** que haya que incorporar al valor de las existencias **todos los costes indirectos**, sino que **no incorpora ninguno**, y por ello cualquier venta genera pérdidas:

“Sólo se imputan los costes directos asociados a las obras en parcelas y naves (certificaciones de obra y dirección de obra), pero no se imputa ningún coste indirecto. Por lo tanto, cualquier venta realizada a un precio igual al coste de existencias genera directamente una pérdida por la falta de cobertura de los costes de dirección, administración, departamento comercial y resto de costes indirectos.”

Deberían incorporarse algunos costes indirectos relacionados con la producción, como recoge específicamente la resolución del ICAC.

En el último párrafo de la alegación, consideran necesario matizar el término “perdida directa” de la nota al pie de la página 20, “por tratarse de una imputación directa a la Cuenta de Resultados de la Sociedad”.

No se acepta la sugerencia, dado que se trata de expresiones equivalentes y el término empleado por la Cámara de Cuentas es más claro.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 24

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se solicita modificar la redacción de la conclusión nº 8 del informe para que quede claro que la cuantía pagada en 2021 es correcta, conforme a las modificaciones aprobadas del convenio.

Se acepta la alegación y se modifica la redacción del informe.

Alegación 25

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se solicita eliminar la incidencia sobre la falta de publicación en el portal de transparencia del convenio entre EXPO y APL, dado que no puede calificarse de “convenio administrativo” por haberse formalizado entre dos empresas sujetas a derecho privado.

No obstante, la propia SGT en su alegación 10 está de acuerdo con la obligación de publicidad de este convenio en el portal de transparencia, que hemos comprobado que se ha cumplido en fase de alegaciones.

En conclusión, se acepta la alegación.

Alegación 26

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se solicita redondear al segundo decimal el porcentaje de incremento retributivo de la conclusión nº 9.

Se acepta la alegación y se indica el porcentaje con dos decimales.

Alegación 27

Contestación de la Cámara de Cuentas

Respecto de la falta de publicación en el portal de transparencia de las retribuciones de la plantilla de 2021, se alega que los enlaces desde la página web no estaban adecuadamente habilitados, por una causa técnica que ya se encuentra resuelta.

La alegación recoge aclaraciones o justificaciones que no modifican el informe.

Alegación 28

Contestación de la Cámara de Cuentas

⁸² **Norma de valoración nº 10. Existencias.**

1.2. Coste de producción

El coste de producción se determinará añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los **costes directamente imputables** al producto. También deberá añadirse la parte que razonablemente corresponda de los **costes indirectamente imputables** a los productos de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al periodo de fabricación, elaboración o construcción, en los que se haya incurrido al ubicarlos para su venta y se basen en el nivel de utilización de la capacidad normal de trabajo de los medios de producción.

⁸³ **Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).**

Entre los criterios de determinación del coste de producción, la norma tercera se refiere a los **costes directos** de producción y la norma cuarta a **costes indirectos** de producción....

La alegación recoge aclaraciones o justificaciones sobre la actualización de la RPT en 2021, que no modifican el informe.

Alegación 29

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la razón del incremento retributivo de una trabajadora del 2,75%, por encima del incremento legal del 0,9% del ejercicio 2021, se debe a que las retribuciones habrían quedado por debajo de las tablas de convenio.

Se acepta la alegación y se elimina la incidencia del informe.

Alegación 30

Contestación de la Cámara de Cuentas

Respecto de la incidencia de la conclusión nº 9 relativa a las empleadas que fueron transferidas desde EXPO a puestos de superior categoría y retribución mayor, se justifica en el incremento de la carga de trabajo y la asunción de nuevas responsabilidades.

En cuanto a la ausencia de convocatoria pública, se indica que *"todo ello, se hizo en base a lo establecido en el art 44 del Estatuto de los Trabajadores, relativo a la sucesión de empresas..., por lo que la realización de un proceso selectivo hubiera vulnerado ese derecho."*

No se acepta la alegación, puesto que el supuesto de sucesión de empresas en el proceso de fusión se produce entre las sociedades PLAZA, PLATEA, PLHUS y APL. El art. 44 no puede aplicarse a EXPO puesto no que forma parte de las empresas implicadas en la operación de fusión.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 31

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que no existe obligación de realizar el control de la jornada de trabajo por medios informáticos y que ello tendría un coste desproporcionado.

Efectivamente, el control de la jornada puede realizarse por los medios que decida la dirección de la sociedad, pero debe desprenderse que se trata de un control efectivo.

Nos remitimos a la contestación de la Cámara a la alegación nº 9 de la SGT

En conclusión, se acepta la alegación.

Alegación 32

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad solicita la eliminación de la incidencia relativa a la falta de documentación adecuada de la adscripción de medios requerida en los contratos y presenta justificaciones, en fase de alegaciones, sobre su seguimiento en los contratos nº 1, 4, 5, 6 y 7 de la muestra mediante visitas de obra, reuniones, partes de trabajo, comunicaciones, etc.

En la revisión del control de legalidad de los expedientes de muestra de contratos, la Cámara de Cuentas debe asegurarse de que el órgano de contratación hace un adecuado seguimiento de la efectiva dedicación de los medios requeridos en el contrato para una correcta ejecución.

La Cámara de Cuentas no cuestiona que el seguimiento de la adscripción de medios se haya realizado tal como se describe en su alegación, sino que no se ha documentado regularmente para facilitar su verificación posterior.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 33

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad solicita eliminar la referencia a la selección del promotor de PLAZA 4.0 por exceder del alcance temporal y material de la fiscalización y por la errónea fundamentación jurídica.

Se remite a las observaciones de la Cámara de Cuentas en la alegación nº 6 de la SGT.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 34

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad considera inapropiado utilizar los términos "salvedades e incumplimientos" en el apartado 5.5 de recomendaciones.

Dado que no se han puesto de manifiesto incumplimientos significativos en los apartados 5.2 y 5.3 de conclusiones, se considera adecuado modificar los párrafos estándar del informe.

Se acepta la alegación y se sustituye por el término “incidencias”.

Alegación 35

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación propone eliminar la recomendación nº 1 del informe sobre el procedimiento de fijación de los precios de venta de parcelas y naves, en base a los siguientes argumentos:

- *La única fuente objetiva es el informe de tasación porque APL es un “creador de mercado” y no hay otros emplazamientos comparables.*

Efectivamente, los únicos precios ciertos de los que ha dispuesto la Cámara para fiscalizar las ventas del ejercicio 2021 han sido los del informe de tasación, que coinciden con los precios aprobados anualmente por el Consejo de Administración.

- *El análisis de precios está perfectamente documentado.*

Es cierto que el departamento comercial utiliza algunos informes de expertos sobre valoración de suelo industrial y logístico (CBRE Research, GTI Asesores inmobiliarios y PROLOGIS Research), los cuales han sido remitidos a la Cámara para la revisión de determinación de los precios de venta. Sin embargo, este análisis del departamento comercial no se documenta ni tampoco se aporta en el informe propuesta para la aprobación de precios por el consejo (solo se adjunta el informe de tasación anual).

- *El procedimiento es de **precios mínimos**, por debajo de los cuales la compañía no estaría autorizada a vender en ningún caso. Sin embargo, su política comercial consiste en entablar una negociación **partiendo de importes superiores**... el precio acordado con cada cliente es el de **mercado**, según la teoría de la oferta y demanda...*

Efectivamente, de la revisión del procedimiento de aprobación de los precios se concluye que los únicos precios ciertos disponibles son los del informe de tasación, los cuales no se publican. Es precisamente ese margen de negociación el que debería estar documentado, estableciendo los distintos niveles de precios para conocer el punto de equilibrio (“break even”) en el que los ingresos cubren los costes totales y se empieza a obtener beneficio. El consejo de administración debería aprobar esos “importes superiores” de los que se parte en la negociación, según indica la alegación.

Tal como se ha indicado en las observaciones a la alegación nº 7 de la SGT, es deseable una mejora en la transparencia e igualdad de trato en el acceso a la información sobre los precios por todos los posibles demandantes de parcelas, que tienen derecho a conocer un precio cierto.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 36

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se remite a las observaciones de la alegación nº 2 de la SGT sobre el término “subvenciones en especie”.

En cuanto al posible perjuicio que podría ocasionar la publicación de los precios de venta o alquiler de las parcelas y naves, se remite a las observaciones de la alegación nº 7 de la SGT.

Se acepta la alegación y se sustituye el término “subvenciones en especie” por el concepto más amplio de “ayuda pública en especie” y se redacta de forma más clara la recomendación.

Alegación 37

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se propone eliminar la recomendación del informe relativa al establecimiento de cláusulas en los contratos de venta, que limiten el riesgo de especulación en ulteriores transmisiones.

La sociedad admite que este tipo de cláusulas existieron en el pasado, pero se acordó dejar de utilizarlas porque suponen un límite al derecho de la propiedad privada y es contraria a la libre competencia.

Se remite a las observaciones de la Cámara de Cuentas en la alegación nº 3 de la SGT sobre la posibilidad de incluir un pacto de retro en el contrato de compraventa.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 38

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación recoge aclaraciones o justificaciones que no modifican el contenido del informe.

Alegación 39**Contestación de la Cámara de Cuentas**

Se propone eliminar la recomendación 12 de publicar las subvenciones recibidas por APL.

Se remite a las observaciones de la Cámara en la alegación 4 de la SGT, que ha sido desestimada.

Alegación 40**Contestación de la Cámara de Cuentas**

Se indica que hay un mero error aritmético en el balance de situación.

Se acepta la alegación y se corrige la cifra del balance de situación.

Alegación 41**Contestación de la Cámara de Cuentas**

Se reitera que el contenido del apartado 6.1 del informe excede del alcance temporal.

Se remite a las observaciones de la Cámara en las alegaciones 1 y 15, que han sido desestimadas.

Alegación 42**Contestación de la Cámara de Cuentas**

La alegación recoge el detalle de los fondos FITE concedidos a APL, que suman un total de 33,5 millones de euros, en lugar de 37,4 millones que figuran en el informe.

Se comprueba el detalle de los fondos FITE aportado en fase de alegaciones con los datos del informe de la Cámara de Cuentas relativo al FITE 2016. Como se indica en la alegación nº 17, la diferencia corresponde a los fondos FITE aprobados para el proyecto PLATEA antes de la constitución de la sociedad gestora.

Se acepta la alegación y se incluye la explicación en el informe.

Alegación 43**Contestación de la Cámara de Cuentas**

Se remite a las observaciones de la Cámara de Cuentas en la alegación nº 23 sobre la denominación de costes directos e indirectos, que ha sido desestimada.

Conviene señalar, no obstante, que la sociedad no tiene implantada una contabilidad analítica de costes, sino que el control de costes de existencias se lleva en hojas Excel, con un alto riesgo de errores manuales. Sería recomendable utilizar la herramienta de control de gestión que ofrece el sistema de información utilizado (ERP Navision) para aprovechar las potencialidades de este sistema y minimizar el riesgo de errores.

Alegación 44**Contestación de la Cámara de Cuentas**

Se alega que hay un error en los datos de venta de parcelas del ejercicio 2021. Según la alegación, las cifras correctas de ventas en PLAZA son 9 parcelas por importe de 272.313 m², pero no se aporta ninguna justificación de estas cifras.

Efectivamente, los datos sobre ventas de parcelas son confusos en la información aportada por la sociedad. Dado que las diferencias no eran significativas, la Cámara de Cuentas optó por mantener la cifra que figura en el informe de gestión que acompaña a las cuentas anuales de la sociedad (273.965 m² en la página 96 de las cuentas anuales relativas al ejercicio 2021).

Sin embargo, en la información de detalle del inventario de existencias, las ventas de 2021 fueron 11 parcelas (no 9 como indica la alegación), con una superficie de 282.744,50 m². Existe una diferencia de 8.779,50 m² con la superficie del informe de gestión que no fue explicada en el trabajo de campo ni en el trámite de cierre de alegaciones. El detalle de las ventas en PLAZA de 2021 según el inventario de existencias es el siguiente:

Plataforma	Inmueble	Clasificación contable	Tipo de activo	Sup. M ² parcela
PLAZA	P. ALI 12.5	EXISTENCIAS	PARCELA	41.550,00
PLAZA	P. ALI 12.8.14	EXISTENCIAS	PARCELA	4.369,00
PLAZA	P. ALI 12.8.3.452	EXISTENCIAS	PARCELA	6.682,50
PLAZA	P. ALI 18.6	EXISTENCIAS	PARCELA	5.216,00
PLAZA	P. ALI 18.7	EXISTENCIAS	PARCELA	5.216,00
PLAZA	P. ALIC 3	EXISTENCIAS	PARCELA	8.662,00

PLAZA	P. ALIC 4.1	EXISTENCIAS	PARCELA	7.308,00
PLAZA	P. ALIC 4.2	EXISTENCIAS	PARCELA	1.242,00
PLAZA	P. ALIC 5	EXISTENCIAS	PARCELA	5.346,00
PLAZA	P. ALIC 6.2	EXISTENCIAS	PARCELA	13.967,00
PLAZA	P. ALI 28	EXISTENCIAS	PARCELA	183.186,00
			TOTAL	282.744,50

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 45

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que la estructura de la tabla resumen sobre litigios y contingencias no es correcta porque no separa los litigios al cierre de 2021 y los de 2022.

La Cámara de Cuentas considera que la información es suficientemente clara, dado que en la primera columna de la tabla se indica el año.

En cuanto a la valoración sobre el alcance de la fiscalización, se reitera lo señalado por la Cámara en varias alegaciones anteriores sobre la revisión de hechos posteriores.

Respecto a que figure el procedimiento "Desahucio 18/6 y 3/17" como activo contingente, no se acepta, por inducir a confusión, dado que precisamente el alto riesgo de incobrabilidad de estas deudas ha sido objeto de dotación de una provisión por insolvencias en la contabilidad de la sociedad.

Finalmente, sobre la solicitud de eliminar la expresión "cuantía indeterminada" en el cuadro, no se acepta, dado que es lo que figura en la información remitida por los Servicios Jurídicos. No debe confundirse la cuantía de la reclamación con la calificación del riesgo (última columna de la tabla).

En conclusión, no se acepta la alegación y se mantiene el cuadro del informe.

Alegación 46

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se alega que hay un error en porcentaje de la introducción a la tabla de la página 48 del apartado 7.1 sobre personal y en el número de efectivos al cierre de 2020 que eran 12 personas (en lugar de 11 que indica el informe).

Efectivamente, se comprueba que el dato del porcentaje del texto (0,38%) no coincide con el porcentaje que figura en la tabla (0,46%), así como el número de efectivos del ejercicio anterior.

Se acepta la alegación y se corrigen los errores del informe.

Alegación 47

Contestación de la Cámara de Cuentas

La Cámara de Cuentas ha modificado la conclusión nº 8 del informe de acuerdo con lo solicitado en la alegación 24 anterior.

Sin embargo, en el apartado 7.1.4 queda suficientemente claro que el importe inicial del convenio eran 308 miles de euros anuales y que las modificaciones aprobadas en 2021 han reducido la cuantía hasta un total de 229 miles de euros en dicho ejercicio.

En conclusión, no se acepta la alegación.

Alegación 48

Contestación de la Cámara de Cuentas

La alegación recoge aclaraciones o justificaciones que no modifican el informe.

Alegación 49

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se acepta la alegación y se corrige el error detectado por la sociedad en la nota al pie del cuadro de la página 51.

Alegación 50

Contestación de la Cámara de Cuentas

Se remite a las observaciones de la Cámara en la alegación 32 anterior, que ha sido desestimada.

Alegación 51**Contestación de la Cámara de Cuentas**

Se alega que el contrato menor nº 1 se incluyó por error en la relación de contratos menores, pero realmente se trata de un gasto de reparación de un siniestro que fue cubierto en su totalidad por la aseguradora.

Se acepta la alegación y se elimina la incidencia del informe.

Alegación 52**Contestación de la Cámara de Cuentas**

Se propone a la Cámara sustituir los datos del PAIF del cuadro de la página 59 por la inversión realmente acometida para que resulte más claro.

Se comprueba que las cifras propuestas en la alegación no coinciden con los datos de inversión de las cuentas anuales de los ejercicios 2019 a 2022.

Se acepta la alegación y se modifican las cifras del cuadro con las cifras comprobadas por la Cámara de Cuentas.

Alegación 53**Contestación de la Cámara de Cuentas**

Se corrige el error detectado por la sociedad en la introducción al cuadro de la página 62.

Alegación 54**Contestación de la Cámara de Cuentas**

Se reitera la disconformidad con la inclusión de la revisión del convenio PLAZA 4.0 en el alcance del informe de la Cámara.

Además, se solicita que para ofrecer una información completa de la repercusión económica del proyecto en APL, se incluya la obligación de cesión de una o varias parcelas con una superficie total equivalente al 15% del aprovechamiento medio, así como reservar una opción de compra sobre una parcela de 78.000 m² de la 1ª fase del PIGA contigua a las parcelas cedidas.

Se acepta la alegación y se incorpora dicha aclaración en el informe.

ANEXOS

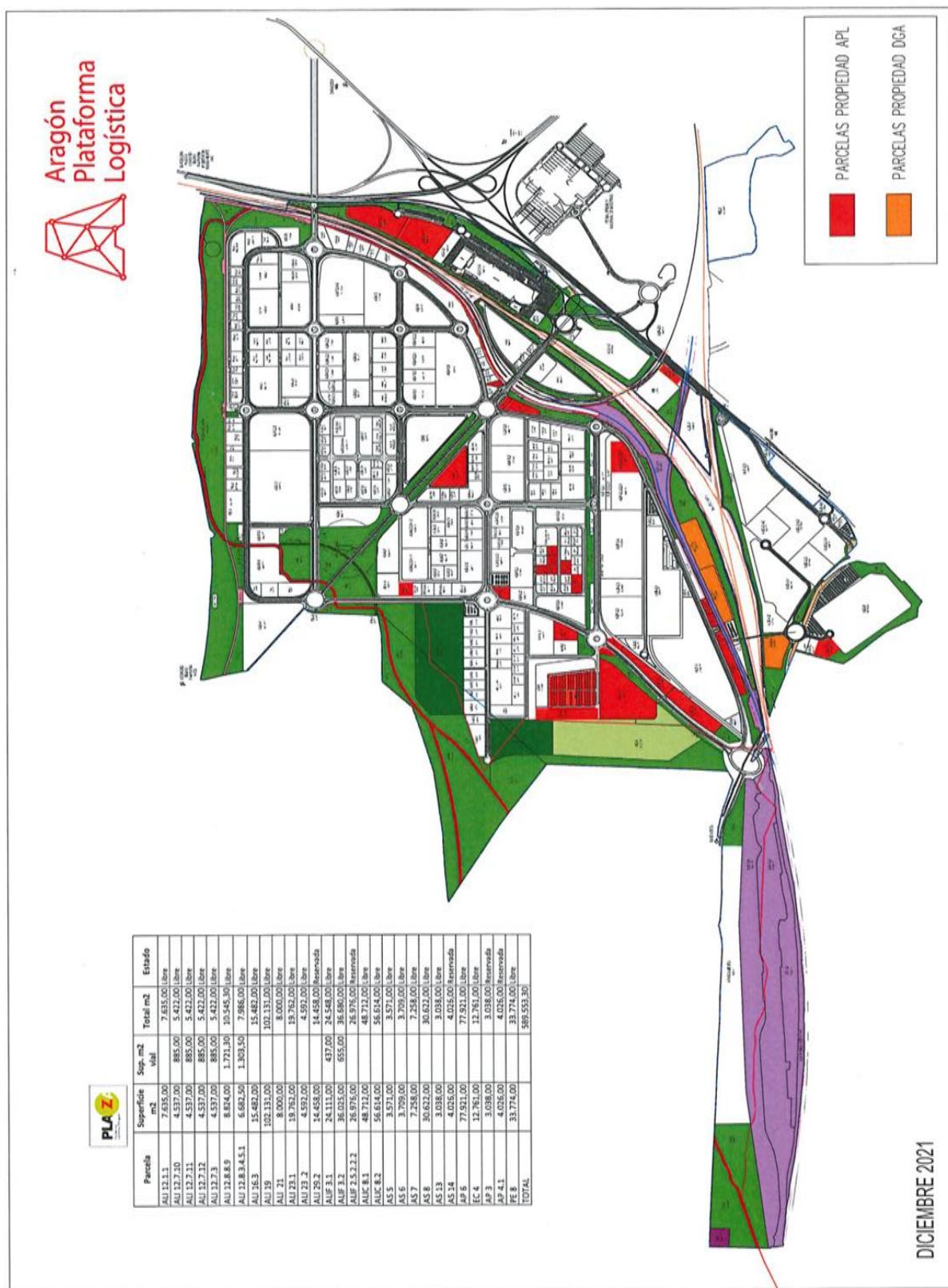
ANEXO 1 – Detalle de las aportaciones al capital social

APORTACIONES DE SOCIOS A LA PLATAFORMA PLAZA					
Fecha	Nº de protocolo	Tipo de aportación	Aportación nominal	Capital social	Nº total participaciones
21/11/2000	3.450	Constitución	6.010.121,04	6.010.121,04	10.000
21/06/2001	4.040	Compraventa	0,00	6.010.121,04	10.000
03/07/2002	1.825	Reducción capital VNC	178,96	6.010.300,00	10.000
03/07/2002	1.825	Ampliación de capital con aumento acciones	3.906.695,00	9.916.995,00	16.500
06/06/2003	1.501	Ampliación de capital con aumento acciones	8.192.038,90	18.109.033,90	30.130
16/07/2004	2.192	Ampliación de capital con aumento acciones	4.590.066,11	22.699.100,01	37.767
01/08/2005	1.306	Ampliación de capital con aumento acciones	4.529.362,08	27.228.462,09	45.303
23/02/2007	633	Ampliación de capital con aumento acciones	4.529.362,08	31.757.824,17	52.839
06/09/2010	1.138	Ampliación de capital con aumento acciones	10.000.538,17	41.758.362,34	69.478
05/07/2011	1.415	Ampliación de capital con aumento acciones	18.000.848,50	59.759.210,84	99.428
01/08/2013	1.093	Reducción capital VNC	-19.998.010,84	39.771.200,00	99.428
16/12/2013	1.996	Ampliación de capital con aumento acciones	7.531.506,93	47.302.706,93	111.959
01/10/2014	1.560	Transmisión acciones	0,00	47.302.706,93	111.959
08/06/2015	1.007	Reducción capital VNC	-47.066.257,93	236.499,00	111.959
10/11/2016		Reducción capital VNC	-236.499,00	0,00	0
11/11/2016	170	Ampliación de capital con aumento acciones	54.270.000,00	54.270.000,00	54
16/05/2018	-	Aportación para compensar pérdidas (cancela FFF)	15.170.434,05	54.270.000,00	54
16/05/2018	-	Otras aportaciones del socio (FFF)	1.400.191,81	54.270.000,00	
30/07/2018	770	Reducción capital VNC	-54.209.952,00	60.048,00	54,00
22/08/2018	828	Fusión	0,00	60.048,00	54,00
13/12/2018	1.011	Fusión	0,00	60.048,00	54,00
		TOTAL aportaciones (en euros)	138.131.343,63		

APORTACIONES DE SOCIOS A LA PLATAFORMA PLATEA					
Fecha	Nº de protocolo	Tipo de aportación	Aportación nominal	Capital social	Nº total participaciones
06/07/2004		Constitución	600.000,00	600.000,00	600
30/05/2005		Ampliación de capital emisión acciones	5.400.000,00	6.000.000,00	6.000
21/09/2006	3.285	Ampliación de capital emisión acciones	4.000.000,00	10.000.000,00	10.000
20/06/2013	664	Ampliación de capital emisión acciones	4.500.000,00	14.500.000,00	14.500
01/10/2014	1.560	Transmisión acciones	0,00	14.500.000,00	14.500
21/12/2016		Reducción capital reducción acciones	-14.500.000,00	0,00	0
29/12/2016	1.305	Ampliación de capital emisión acciones	2.000.000,00	2.000.000,00	10.000
21/05/2018	201	Compraventa	0,00	2.000.000,00	10.000
13/06/2018		Aportación para compensar pérdidas	437.500,00	0,00	0
30/08/2018		Reducción capital reducción acciones	-2.000.000,00	0,00	0
31/08/2018	1.531	Ampliación de capital emisión acciones	60.000,00	60.000,00	60
01/09/2018		Aportación para compensar pérdidas	497.517,67	60.000,00	0
13/12/2018	1.011	Fusión (Extinción por absorción)	0,00	0,00	0
		TOTAL aportaciones (en euros)	17.495.017,67		

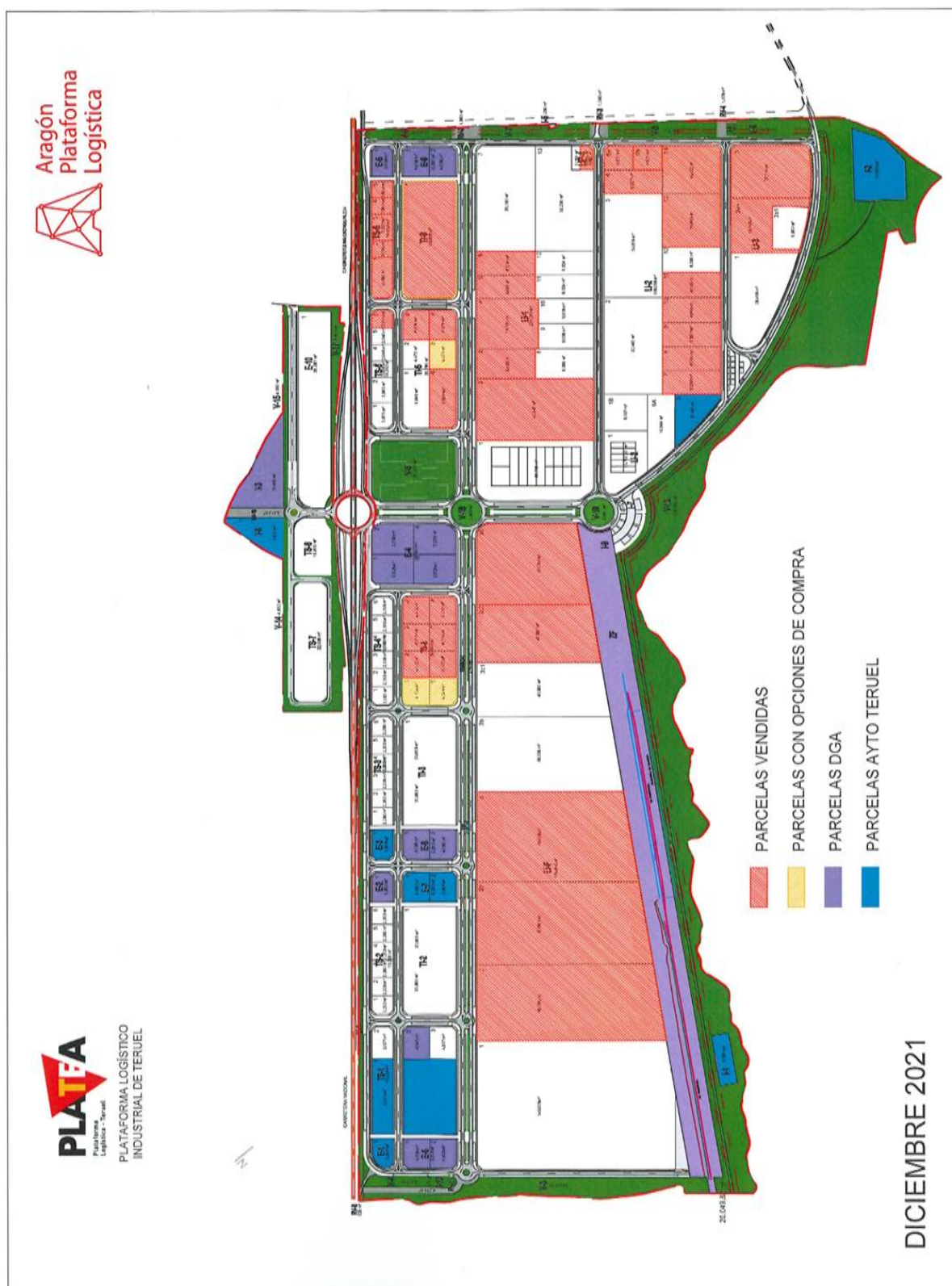
APORTACIONES DE SOCIOS A LA PLATAFORMA PLHUS					
Fecha	Nº de protocolo	Tipo de aportación	Aportación nominal	Capital social	Nº total participaciones
25/07/2006	2.752	Constitución	4.000,00	4.000,00	100
26/03/2007	637	Ampliación de capital emisión acciones	10.284.949,00	10.288.949,00	10.288.949
26/03/2007	637	Ampliación de capital emisión acciones	0,00	4.000,00	4.000
29/09/2009	2.084	Ampliación de capital aumento acciones (aportación no dineraria-Terreno)	6.347.438,00	16.636.387,00	16.636.387
19/11/2013	1.968	Ampliación de capital aumento acciones	4.500.000,00	21.136.387,00	21.136.387
17/12/2014	1.742	Ampliación de capital emisión acciones	2.200.000,00	23.336.387,00	23.336.387
19/06/2015	794	Reducción capital VCN	-8.401.099,32	14.935.287,68	23.336.387
22/11/2016	1.269	Reducción capital VNC	-11.948.230,14	2.987.057,54	23.336.387
23/11/2016	1.269	Ampliación de capital emisión acciones	1.500.000,00	4.487.057,54	35.055.137
27/12/2017	1.941	Reducción capital VNC	-4.487.057,54	0,00	0
28/12/2017	1.941	Ampliación de capital emisión acciones	750.000,00	750.000,00	10.000
16/05/2018		Otras aportaciones del socio (FFF)	637.911,54	750.000,00	10.000
16/05/2018		Aportación para compensar pérdidas (cancela FFF)	4.038.259,94	750.000,00	10.000
22/08/2018	828	Fusión (Extinción por absorción)	0,00	0,00	0
TOTAL aportaciones (en euros)			30.262.558,48		

ANEXO 2 – Mapa de las parcelas pendientes de comercialización en PLAZA



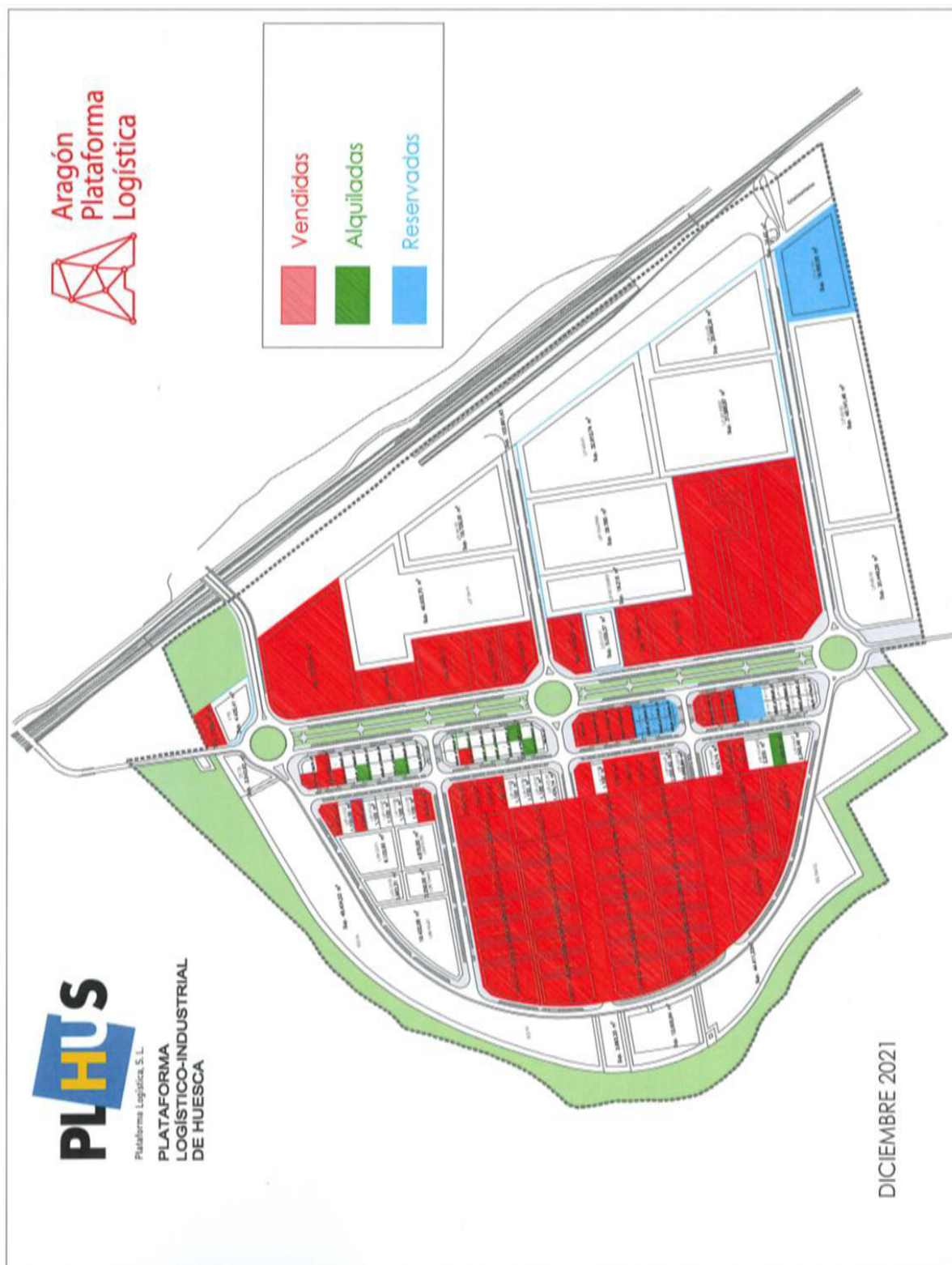
Fuente: Plano elaborado por Aragón Plataforma Logística, S.A.U.

ANEXO 3 – Mapa de las parcelas pendientes de comercialización en PLATEA



Fuente: Plano elaborado por Aragón Plataforma Logística, S.A.U.

ANEXO 4 – Mapa de las parcelas pendientes de comercialización en PLHUS



Fuente: Plano elaborado por Aragón Plataforma Logística, S.A.U.

ANEXO 5 – Compromisos asumidos por las partes en el convenio PLAZA 4.0

Cláusula	COMPROMISOS DEL GOBIERNO DE ARAGÓN (Cláusula tercera)
3º a)	Declarar de interés autonómico e interés general el proyecto de una nueva Plataforma Logística promovido por Cipsa Norte, SL en Aragón en el plazo máximo de un 1 mes desde la solicitud de Declaración de Interés General
3º b)	Impulsar y tramitar como Plan de Interés General de Aragón (PIGA) de iniciativa privada , la Plataforma Logística "PLAZA 4.0", como también, una vez aprobado, tramitar cualquiera de las modificaciones que se consideren necesarias
3º c)	Incluir en el PIGA los terrenos necesarios para lograr su conexión a las infraestructuras de comunicaciones y para dotarla de servicios urbanísticos adecuados ; en particular, en materia de energía eléctrica y conexiones viarias, incluidas las actuaciones necesarias que se determinen por la Demarcación de Carreteras de Aragón del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con relación al ámbito de actuación.
3º d)	Incluir en el PIGA, en su caso, la autorización como Proyecto de Interés General de Aragón de los proyectos de construcción que se pudieren redactar por Cipsa Norte, SL o por otra mercantil interesada en ubicarse en la nueva plataforma logística, conforme a lo establecido con carácter general por la legislación urbanística, territorial y de régimen local.
3º e)	Incluir en el PIGA la evaluación y autorizaciones ambientales precisas del conjunto del Plan y de sus Proyectos. En general, el PIGA contemplará todas las partes del proyecto de una nueva Plataforma Logística, así como las autorizaciones expresadas y cualesquiera otras que pueda comprender la aprobación y ejecución de este.
3º f)	Colaborar con Cipsa Norte, SL a lo largo de todo el proceso de redacción, tramitación, aprobación, ordenación y ejecución del PIGA, designando un grupo de trabajo de enlace integrado por empleados públicos de las diferentes unidades administrativas del Gobierno de Aragón, así como por personal de las entidades del sector público competentes para la supervisión y aprobación del Proyecto
3º g)	Designar a CIPSA Norte como beneficiario de la expropiación de los terrenos necesarios para el completo desarrollo del PIGA

Cláusula	COMPROMISOS DE ARAGÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA (Cláusula cuarta)
4º a)	Apoyar la ejecución de las infraestructuras exteriores de actuación (conexión eléctrica, de saneamiento, vertidos, conexión viaria...). <u>Reparto de costes</u> : - OBRAS en EDAR PLAZA: las obras necesarias de ampliación de la actual EDAR las financia APL y CIPSA solo asume la concesión al colector - Obras eléctricas: al 50%, con el límite máximo para Cipsa Norte, S.A. de 1.500.000€ - Obras de conexión viaria: al 50%, con el límite para Cipsa Norte, S.A. de 1.000.000€.
4º b)	Asumir y abonar , en su caso, el exceso de costes correspondientes a la ejecución de infraestructuras exteriores
4º c)	Facilitar y colaborar en la concesión de las redes de infraestructuras exteriores con las del ámbito actual de PLAZA
4º d)	Asumir y abonar , en su caso, el exceso entre el justiprecio y el precio de tasación realizado previamente mediante valoración pericial independiente y que constituirá la referencia de la cuantía máxima que deberá asumir y abonar la sociedad promotora.
4º e)	Ceder a CIPSA los derechos de uso y explotación de la marca "PLAZA" sin límite temporal
4º f)	Colaborar con Cipsa Norte, S.L. en la comercialización de las parcelas resultantes del desarrollo de Plaza 4.0
4º g)	Prestar la colaboración del personal técnico de APL en la redacción, tramitación, aprobación, ordenación y ejecución del PIGA

Cláusula	COMPROMISOS DE CIPSA NORTE (Cláusula quinta)
4ª a)	Redactar el PIGA , en coordinación con el grupo de trabajo de enlace del GA referenciado en la cláusula tercera f) del convenio y con la documentación del art. 45 de la LOTA.
4ª b)	Aportar las fincas que dentro del ámbito del PIGA son de su propiedad , actual o futura
4ª c)	Ejecutar a su costa las obras de urbanización del proyecto de urbanización del área delimitada
4ª d)	Ejecutar las infraestructuras exteriores de conexión eléctrica, de saneamiento y de conexión viaria (con los límites de la cláusula 4ª a).
4ª e)	Utilización de la potabilizadora
4ª f) g) h)	Cesión gratuita y libre de cargas: - A la Administración de la CAA, la mitad del 10% del aprovechamiento medio resultante del ámbito del PIGA, de conformidad con el art. 49 LOTA. - A los municipios de Zuera y Zaragoza, afectados, la mitad del 10% del aprovechamiento medio resultante del ámbito del PIGA, de conformidad con el art. 49 LOTA. - Aportar propuesta de convenio con los municipios afectados por la ejecución del PIGA a los efectos previstos en el art. 44.1.a) LOTA.
4ª i)	Reservar una opción de compra a favor de APL sobre una superficie aprox. de 78.000 m2 en la 1ª fase del PIGA al precio de 75 €/m2 (+ IVA) , que APL ejercerá en el plazo máximo de un año desde la aprobación del proyecto de reparcelación.
4ª j)	Ceder a APL una o varias parcelas urbanizadas resultantes del proyecto de reparcelación con una superficie total equivalente al 15% del aprovechamiento medio resultante del ámbito del PIGA. - El 13% estarán localizadas en la primera fase. - El 5% del aprovechamiento a favor de la Administración Autonómica y el restante 2% del aprovechamiento a favor de APL se localizarán en las siguientes fases con superficie y formato XXL.
4ª K)	Financiar las obras de infraestructuras exteriores con los límites de la cláusula 4ª a).

ÍNDICE DEL BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES DE ARAGÓN

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS

- 1.1. Proyectos de Ley
 - 1.1.1. Aprobados
 - 1.1.2. En tramitación
 - 1.1.3. Rechazados
 - 1.1.4. Retirados
- 1.2. Propositiones de Ley
 - 1.2.1. Aprobadas
 - 1.2.2. En tramitación
 - 1.2.3. Rechazadas
 - 1.2.4. Retiradas
- 1.3. Iniciativas legislativas populares
 - 1.3.1. Aprobadas
 - 1.3.2. En tramitación
 - 1.3.3. Rechazadas
 - 1.3.4. Retiradas
- 1.4. Procedimientos legislativos especiales
 - 1.4.1. Lectura única
 - 1.4.1.1. Aprobados
 - 1.4.1.2. En tramitación
 - 1.4.1.3. Rechazados
 - 1.4.1.4. Retirados
 - 1.4.2. Proyecto de Ley de Presupuestos
 - 1.4.2.1. Aprobado
 - 1.4.2.2. En tramitación
 - 1.4.2.3. Rechazado
 - 1.4.2.4. Retirado
 - 1.4.3. Reforma del Estatuto de Autonomía
 - 1.4.3.1. Aprobada
 - 1.4.3.2. En tramitación
 - 1.4.3.3. Rechazada
 - 1.4.3.4. Retirada
 - 1.4.4. Procedimientos legislativos ante las Cortes Generales
 - 1.4.4.1. Aprobados
 - 1.4.4.2. En tramitación
 - 1.4.4.3. Rechazados
 - 1.4.4.4. Retirados
 - 1.4.4.5. Caducados
 - 1.4.5. Delegaciones legislativas
 - 1.4.5.1. Comunicación del uso de la delegación legislativa
 - 1.4.5.2. Control del uso de la delegación legislativa
 - 1.4.6. Decretos Leyes
- 1.5. Reglamento y resoluciones interpretativas
 - 1.5.1. Reglamento
 - 1.5.2. Resoluciones interpretativas

2. PROCEDIMIENTOS DE INVESTIDURA Y RESPONSABILIDAD POLÍTICA

- 2.1. Sesión de investidura
- 2.2. Moción de censura
- 2.3. Cuestión de confianza

3. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL E IMPULSO

- 3.1. Propositiones no de Ley
 - 3.1.1. Aprobadas
 - 3.1.1.1. En Pleno
 - 3.1.1.2. En Comisión
 - 3.1.2. En tramitación
 - 3.1.2.1. En Pleno
 - 3.1.2.2. En Comisión

3.1.3. Rechazadas

- 3.1.3.1. En Pleno
- 3.1.3.2. En Comisión

3.1.4. Retiradas

3.1.5. Caducadas

3.2. Interpelaciones

- 3.2.1. En tramitación
- 3.2.2. Retiradas

3.3. Mociones

3.3.1. Aprobadas

- 3.3.1.1. En Pleno
- 3.3.1.2. En Comisión

3.3.2. En tramitación

- 3.3.2.1. En Pleno
- 3.3.2.2. En Comisión

3.3.3. Rechazadas

- 3.3.3.1. En Pleno
- 3.3.3.2. En Comisión

3.3.4. Retiradas

3.4. Preguntas

3.4.1. Para respuesta oral

- 3.4.1.1. En Pleno
- 3.4.1.2. En Comisión
- 3.4.1.3. En Diputación Permanente
- 3.4.1.4. Retiradas

3.4.2. Para respuesta escrita

- 3.4.2.1. Preguntas formuladas
- 3.4.2.2. Respuestas
- 3.4.2.3. Retiradas

3.5. Comparecencias

3.5.1. De miembros del Gobierno de Aragón

- 3.5.1.1. En Pleno
- 3.5.1.2. En Comisión

3.5.2. De autoridades, funcionarios y otras personas

3.5.3. De colectivos y otras personas físicas o jurídicas

3.5.4. Retirada de solicitudes de comparecencia

3.6. Comunicaciones de la DGA

3.6.1. Comunicaciones

3.6.2. Propuestas de resolución

3.6.3. Resoluciones aprobadas

3.7. Planes y programas remitidos por la DGA

3.7.1. Planes y programas

3.7.2. Propuestas de resolución

3.7.3. Resoluciones aprobadas

3.8. Debate sobre el estado de la Comunidad Autónoma

3.8.1. Comunicación del Presidente de la Diputación General

3.8.2. Propuestas de resolución

3.8.3. Resoluciones aprobadas

3.9. Comisiones de investigación

3.10. Comisiones especiales de estudio

3.11. Ponencias especiales

4. PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A OTRAS INSTITUCIONES Y ÓRGANOS

4.1. Tribunal Constitucional

4.2. Tribunal de Cuentas

4.3. Procedimientos ante otros órganos del Estado

4.4. Otras instituciones y órganos

5. CONVENIOS DE GESTIÓN Y ACUERDOS DE COOPERACIÓN
 - 5.1. Convenios y acuerdos
 - 5.2. Ratificación
6. ELECCIONES, DESIGNACIONES Y PROPUESTAS DE NOMBRAMIENTO
 - 6.1. Senadores en representación de la Comunidad Autónoma
 - 6.2. Justicia de Aragón
 - 6.3. Auditor General
 - 6.4. Vocales de la Junta Electoral
 - 6.5. Terna del Tribunal Superior de Justicia de Aragón
 - 6.6. Consejo Asesor de RTVE en Aragón
 - 6.7. Consejo de la Corporación Aragonesa de Radio y Televisión
 - 6.8. Otras designaciones y propuestas de nombramiento
7. ACTAS
 - 7.1. De Pleno
 - 7.2. De Diputación Permanente
 - 7.3. De Comisión
8. COMPOSICIÓN DE LOS ÓRGANOS DE LA CÁMARA
 - 8.1. Mesa
 - 8.2. Grupos Parlamentarios
 - 8.3. Diputación Permanente
 - 8.4. Comisiones
 - 8.5. Ponencias
9. ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN PARLAMENTARIA
 - 9.1. Organización y normas de funcionamiento
 - 9.2. Régimen interior
 - 9.3. Personal
 - 9.4. Otros
10. JUSTICIA DE ARAGÓN
 - 10.1. Informe anual
 - 10.2. Informes especiales
 - 10.3. Organización y normas de funcionamiento
 - 10.4. Régimen interior
11. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
12. CÁMARA DE CUENTAS
 - 12.1. Informe anual
 - 12.2. Otros informes
 - 12.3. Organización y normas de funcionamiento
 - 12.4. Régimen interior
13. OTROS DOCUMENTOS
 - 13.1. Cuenta General de la Comunidad Autónoma
 - 13.1.1. Aprobada
 - 13.1.2. En tramitación
 - 13.1.3. Rechazada
 - 13.2. Expedientes de modificación presupuestaria
 - 13.2.1. Aprobados
 - 13.2.2. En tramitación
 - 13.2.3. Rechazados
 - 13.2.4. Retirados
 - 13.3. Resoluciones de modificaciones presupuestarias
 - 13.4. Otros documentos