



BOLETÍN OFICIAL DE LAS **CORTES DE ARAGÓN**

Número 15
Año XLIV
Legislatura XII
18 de mayo de 2026

Sumario

12. CÁMARA DE CUENTAS 12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización de la gestión económico-financiera y operativa de la Sociedad La Nueva Romareda, S.L. 950

12. CÁMARA DE CUENTAS

12.2. OTROS INFORMES

Informe de fiscalización de la gestión económico-financiera y operativa de la Sociedad La Nueva Romareda S.L.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

La Mesa de las Cortes de Aragón, en sesión celebrada el día 7 de mayo de 2026, ha conocido el Informe de fiscalización de la gestión económico-financiera y operativa de la Sociedad La Nueva Romareda S.L., remitido a estas Cortes por la Cámara de Cuentas de Aragón, 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, 7 de mayo de 2026.

La Presidenta de las Cortes
MARÍA NAVARRO VISCASILLAS

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, en sesión celebrada el día 15 de abril de 2026, ha aprobado el informe de fiscalización de la gestión económico-financiera y operativa de la Sociedad La Nueva Romareda S.L.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
 - 1.1. Ámbito subjetivo: La Nueva Romareda S.L.
 - 1.2. Objetivos de la fiscalización
 - 1.3. Ámbito temporal
 - 1.4. Unidad monetaria
 - 1.5. Trámite de audiencia
2. CARACTERÍSTICAS DE LA SOCIEDAD
 - 2.1. Modificación del Pacto parasocial y de los Estatutos
 - 2.2. Organización y estructura de la Sociedad
 - 2.3. Ejercicio económico y cuentas anuales
 - 2.4. Actividad de la empresa en el ejercicio 2024
 - 2.5. Control de la actividad económico-financiera de la Sociedad
 - 2.6. Formación y rendición de las cuentas anuales de 2024
3. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE DIRECCIÓN
4. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN
5. OPINIÓN DE AUDITORIA FINANCIERA
6. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN DE AUDITORIA FINANCIERA
 - 6.1. Salvedades por incorrecciones contables
7. CONCLUSIÓN DE LA AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
8. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD
9. AUDITORÍA OPERATIVA
 - 9.1. Trabajo realizado
 - 9.2. Actuación procedimental
 - 9.3. Revisión analítica y ratios financieros
 - 9.4. Análisis de las necesidades de financiación
 - 9.5. Plan de negocio
 - 9.6. Conclusiones
10. RECOMENDACIONES

ANEXOS

Anexo I - Balance y cuenta del resultado económico patrimonial

Anexo II - Marco normativo

Anexo III - Contratos licitados/formalizados

Anexo IV - Muestra de contratos

Anexo V – Alegaciones recibidas

Anexo VI – Tratamiento de las alegaciones

SIGLAS Y ABREVIATURAS

BOA	Boletín Oficial de Aragón
BOE	Boletín Oficial del Estado
CEPA	Corporación Empresarial Pública de Aragón
IVA	Impuesto sobre el Valor añadido
LCSP	Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
OCEX	Órganos de Control Externo
PCAP	Pliego de cláusulas administrativas particulares
PLACSP	Plataforma de Contratación del Sector Público
PPT	Pliego de Prescripciones Técnicas
TRLSC	Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio
S.A.D.	Sociedad Anónima Deportiva
S.L.	Sociedad Limitada
S.L.U.	Sociedad Limitada Unipersonal
UCCT	Unidad Central de Contabilidad y Tesorería del Ayuntamiento de Zaragoza
UTE	Unión Temporal de Empresas

1. INTRODUCCIÓN

El Programa anual de fiscalización de la Cámara de Cuentas para el año 2025, aprobado mediante acuerdo del Consejo de 30 de diciembre de 2024, dispone la realización de la fiscalización de la gestión económico-financiera, contable y operativa de la sociedad La Nueva Romareda, S.L.

Los artículos 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón y 6 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón, atribuyen a la Cámara de Cuentas la competencia para efectuar esta fiscalización.

El trabajo se ha desarrollado entre los meses de abril a junio de 2025 por un equipo de dos técnicas de auditoría, una ayudante de auditoría y una directora de auditoría.

1.1. Ámbito subjetivo: La Nueva Romareda S.L.

La Nueva Romareda es una sociedad de responsabilidad limitada que se constituyó el 29 de diciembre de 2023 por el Ayuntamiento de Zaragoza, la Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U. (CEPA) y el Real Zaragoza S.A.D. con carácter indefinido (si bien está vinculada al plazo de cesión del derecho de superficie de los terrenos del estadio efectuada por el Ayuntamiento de Zaragoza por 75 años).

De acuerdo con el artículo 2 de sus Estatutos, su objeto social es la construcción y explotación de un nuevo estadio de fútbol en el emplazamiento que ocupa actualmente el estadio municipal «La Romareda» y la explotación del derecho de superficie de la parcela de titularidad pública municipal aneja al estadio para usos terciarios lucrativos.

Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de forma directa o indirecta, a través de la titularidad de participaciones o acciones en otras entidades de similar objeto social o mediante cualquier otra fórmula admitida en derecho.

No tiene la condición de medio propio.

El capital social inicialmente escriturado se estableció en 50.500.000 euros, dividido en 101.000 participaciones indivisibles y acumulables de 500 euros de valor nominal, que no podrían estar representadas por medio de títulos ni de anotaciones en cuenta ni denominarse acciones y en ningún caso podrían tener el carácter de valores mobiliarios.

La Sociedad se constituyó basando su actuación en tres documentos: el Protocolo marco de actuación, suscrito por los socios el 27 de diciembre de 2023, los Estatutos sociales y el Pacto parasocial firmado el 29 de diciembre de 2023.

A efectos de contabilidad nacional, figura en el inventario de entes de entidades locales del Ministerio de Hacienda como pendiente de calificación, si bien se señala que ejerce su control el Ayuntamiento de Zaragoza.

1.2. Objetivos de la fiscalización

El ámbito objetivo de la fiscalización es la gestión económico-financiera, contable y operativa de la sociedad La Nueva Romareda, S.L.

De acuerdo con el mandato de fiscalización, se ha realizado:

- Una auditoría financiera, para verificar si las cuentas anuales de la empresa del ejercicio 2024 se han formulado respetando las normas que le son de aplicación respecto a plazo, estructura y contenido, y si se presentaron de acuerdo con los principios y normas contables definidos en el Plan General de Contabilidad para ofrecer la imagen fiel de la actividad desarrollada y de la situación patrimonial y financiera.

La Nueva Romareda S.L. es objeto de una auditoría financiera anual, realizada por auditores externos en cumplimiento de la legislación mercantil aplicable. Por ello, la fiscalización financiera se ha centrado en aquellos aspectos de la actividad que se consideran claves para analizar su situación económica, sin que ello suponga la revisión o repetición de la auditoría ya realizada.

Se ha realizado el análisis de las siguientes áreas:

- Situación financiera y patrimonial de la empresa. Estudio de las ratios financieras. Evolución de la actuación de la Sociedad.
- Inmovilizado. Revisión del registro contable de los activos que lo componen.
- Deudas a corto y largo plazo.
- Acreedores comerciales. Análisis de los principales contratos formalizados, su ejecución e impacto en las cuentas de la Sociedad.
- Tesorería.
- Revisión de otras partidas significativas del balance a 31 de diciembre de 2024.
- Análisis de la cuenta de resultados.

Asimismo, se han fiscalizado estas áreas en la contabilidad del primer trimestre de 2025.

- Una auditoría de cumplimiento de la legalidad de las áreas de personal y contratación.
- Una auditoría operativa: partiendo de su estructura organizativa se han analizado los siguientes aspectos:
 - El inicio de la actividad, estructura de gestión y desarrollo de la empresa en función de un mayor grado de actividad.
 - El desarrollo de las actuaciones (realizadas, en curso o previstas) a lo largo del ejercicio 2024 y hasta el 10 de junio de 2025. Verificación del cumplimiento de la legalidad en la contratación.
 - La aplicación de los ingresos al coste de las distintas actuaciones llevadas a cabo, o en curso, en el ejercicio auditado.
 - El plan estratégico de la empresa, sus actualizaciones, el grado de desarrollo de las acciones planificadas y su impacto en las cuentas de la empresa.
 - El impacto de nuevas actividades necesarias (previstas o en ejecución).

1.3. **Ámbito temporal**

El periodo revisado en la fiscalización comprende todo el ejercicio 2024 (primer año de actividad) así como el primer trimestre de 2025. Además, para cumplir mejor con los objetivos de la auditoría, el análisis se ha ampliado a las operaciones posteriores que la entidad ha comunicado a través de la plataforma CIRCA y del registro electrónico de la Cámara de Cuentas hasta el 10 de junio de 2025, fecha en la que concluyeron los trabajos de fiscalización.

1.4. **Unidad monetaria**

Todos los importes recogidos en el informe se expresan en euros salvo mención expresa en contrario.

1.5. **Trámite de audiencia**

El resultado de las actuaciones de fiscalización practicadas se notificó el 12 de febrero de 2026 a la sociedad La Nueva Romareda S.L. iniciándose el trámite de audiencia de un mes para formular alegaciones y presentar los documentos y los justificantes que la Sociedad considerase convenientes, conforme a los artículos 11 de la Ley 11/2009, de la Cámara de Cuentas de Aragón y 34 del Reglamento de Organización y Funcionamiento.

Las alegaciones se recibieron en la Cámara de Cuentas dentro del plazo establecido al efecto.

De acuerdo con el principio contradictorio que rige los procedimientos de fiscalización de la Cámara de Cuentas, todas las alegaciones recibidas han sido analizadas y evaluadas. No se han efectuado valoraciones ni se ha alterado la redacción del texto del informe sobre aquellas alegaciones que:

- no justifiquen debidamente los criterios, opiniones o valoraciones expuestos en caso de discrepancia,
- confirmen los hechos y valoraciones expuestos,
- pretendan aclarar o justificar las deficiencias o irregularidades señaladas sin rebatirlas y sin acompañar documentación adicional que permita verificar su exposición,
- precisen que las deficiencias o irregularidades señaladas se han subsanado con posterioridad al periodo fiscalizado, o bien se encuentran en fase de corrección, sin aportar documentación adicional que lo corrobore.

El contenido íntegro de las alegaciones se incluye en el Anexo V de este Informe. Y en el Anexo VI se incluye el tratamiento dado por la Cámara de Cuentas a las alegaciones formuladas. El resultado definitivo de la fiscalización es el que se recoge en los distintos epígrafes del informe.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA SOCIEDAD

La organización básica de la Sociedad, su objetivo, finalidad y los derechos y obligaciones de los socios se desarrollan en el Protocolo marco de actuación, los Estatutos sociales y el Pacto parasocial suscritos a la constitución de la sociedad en diciembre de 2023.

Protocolo marco de actuación

Acordado por el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza y el Real Zaragoza S.A.D. el 27 de diciembre de 2023, su objeto es el establecimiento del marco jurídico de actuación para la financiación de obras y valorización patrimonial del nuevo estadio de fútbol municipal de La Romareda y los equipamientos terciarios previstos.

La actuación prevista en el citado protocolo para cumplir el objeto es la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada cuyo propósito es la financiación de las obras de construcción.

En el Protocolo se establecen las características básicas de la sociedad, se cifran las aportaciones iniciales de los socios y los desembolsos siguientes hasta la totalidad del capital social.

Estatutos sociales

La constitución de la Sociedad se formaliza mediante la aprobación de sus Estatutos sociales, redactados conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Los Estatutos recogen de manera detallada los elementos esenciales exigidos por la normativa vigente, incluyendo la denominación social, su objeto social, actividades que lo componen, el domicilio social, la determinación del capital social y el número de participaciones en que se divide, así como la estructura de organización y administración de la sociedad. Asimismo, se regulan los procedimientos relativos a la separación de los socios, las condiciones y el proceso para la disolución y liquidación de la entidad.

Pacto parasocial

Los tres socios fundadores de la Sociedad suscribieron un Pacto el 29 de diciembre de 2023, definido en su apartado 1 como el documento que regula las relaciones entre los socios y entre estos y la sociedad, que se registrarán exclusivamente por este Pacto y los Estatutos.

Al Pacto, en dicho apartado 1, se le concede prevalencia sobre los propios Estatutos sociales y sobre el Protocolo marco de actuación que se firmó con carácter previo a la constitución de la Sociedad y que marca el inicio de las actividades para su creación y desarrollo:

Una vez realizados estos desembolsos, y siempre que finalmente no participen en la constitución de la nueva sociedad mercantil más entidades que los tres socios fundadores, su participación será la siguiente en el año 2028:

- El Ayuntamiento tendrá una participación del 33,34 % del capital social.
- CEPA y el Real Zaragoza S.A.D. tendrán una participación del 33,33 % respectivamente.

El Pacto de socios previó también un compromiso de gestión del socio privado Real Zaragoza S.A.D. en los siguientes términos:

- El Real Zaragoza S.A.D. se encargará de gestionar el campo de fútbol La Romareda con respeto a la delimitación de las actividades que constituyen el objeto social del Real Zaragoza S.A.D.
- El Real Zaragoza S.A.D. no podrá percibir los dividendos acordados por La Nueva Romareda S.L. procedentes de actividades de gestión que no se encuentren comprendidas en su objeto social.
- La gestión del estadio de fútbol La Romareda se instrumentará a través de una relación contractual que establecerá el alcance y las condiciones técnicas y económicas que deberán respetar un equilibrio económico entre las partes contratantes.

En cualquier caso, la retribución que el Real Zaragoza S.A.D. deberá abonar por el uso del complejo estará compuesta por dos elementos: una cantidad fija y una cantidad variable. La cuantía fija será determinada cada año por acuerdo de la Junta general de socios, debiendo situarse entre un mínimo de 150.000 euros y un máximo de 3.050.000 euros. A esta cantidad se sumará una parte variable, que consistirá en un porcentaje de los ingresos obtenidos por la gestión del campo de fútbol, porcentaje que también fijará anualmente la Junta general, y que deberá estar comprendido entre un mínimo del 3% y un máximo del 5%.

Una vez que la construcción del estadio haya finalizado, el importe mínimo de la cantidad fija se incrementará hasta los 500.000 euros. Tanto este nuevo mínimo como el máximo de la cantidad fija estarán sujetos a una actualización anual conforme a la evolución del Índice de Precios al Consumo, garantizando así su adecuación al contexto económico.

- Para asegurar el cumplimiento por parte del Real Zaragoza S.A.D. de las obligaciones de pago tanto del canon fijo como del variable mencionados, se establecerán a favor de La Nueva Romareda, S.L. uno o varios derechos de prenda suficientes sobre los derechos de crédito futuros que ostente el Real Zaragoza S.A.D. en cada momento, derivados del desarrollo de sus actividades habituales. Estos derechos de crédito, que servirán como garantía, serán identificados y detallados expresamente en el contrato de gestión, de modo que queden perfectamente delimitados los activos sobre los que recaerá la prenda y se refuerce la posición de La Nueva Romareda, S.L. frente a posibles incumplimientos de pago.

Queda excluido de este compromiso de gestión la explotación de los equipamientos terciarios de la parcela de titularidad municipal en la que se construye el nuevo estadio de fútbol.

El Pacto de socios también regula:

- los posibles incumplimientos de la obligación de inversión del socio privado, señalándose que *“en caso de Incumplimiento de la Aportación de la Fase 1 por el Socio privado, este Socio incumplidor, sin perjuicio de cualesquiera otros derechos que le sean conferidos al resto de Socios por este Pacto o por Ley, se obliga irrevocablemente a transmitir la totalidad de su participación en la Sociedad a favor de la Sociedad, a requerimiento de ésta.*

(...)

El socio privado incumplidor de su obligación de aportación en esta Fase 1 deberá además indemnizar a la Sociedad y a los demás socios de los daños y perjuicios causados en una cantidad como mínimo del 50% del valor neto contable de la Sociedad correspondiente a dichas participaciones. La falta del abono del importe de dicha indemnización devengará desde la fecha del acuerdo de la junta de ampliación del capital social, el

interés moratorio consistente en el interés legal incrementado en dos puntos respecto al precio de adquisición calculado conforme al apartado anterior”,

- el gobierno y administración de la Sociedad,
- el régimen de transmisión de las participaciones sociales de la Sociedad,
- la subrogación/adhesión del adquirente al Pacto,
- la propiedad industrial e intelectual,
- los efectos del incumplimiento del Pacto,
- la duración del Pacto, que será la misma que la vigencia de la Sociedad.

2.1. Modificación del Pacto parasocial y de los Estatutos

Pacto parasocial. Una vez que la Sociedad inició sus operaciones y durante la fase 1A, correspondiente a la demolición del estadio de la Romareda, se llevaron a cabo diversos estudios técnicos con el objetivo de optimizar la ejecución de las obras. Como resultado de estos análisis, se determinó que la estrategia más eficiente para agilizar el desarrollo del proyecto consistía en la construcción de un campo de fútbol alternativo. Esta decisión se tomó con la finalidad de asegurar que la competición deportiva pudiera continuar sin interrupciones, evitando así cualquier interferencia con el calendario de construcción y permitiendo un avance más fluido de los trabajos.

La necesidad de adaptar el proyecto a las nuevas circunstancias, especialmente tras la decisión de construir un estadio alternativo para no interferir con el calendario de obras, impulsó a los socios públicos a redactar una modificación del Pacto parasocial en diciembre de 2024. Esta revisión no sólo actualizó el alcance de las actividades de la Sociedad para incluir la gestión del nuevo estadio provisional, sino que también abordó las crecientes necesidades de financiación. Para ello, se redefinió el calendario de aportaciones de los socios y se contempló la concesión de un préstamo participativo a la empresa, lo que requería la previsión de fondos en sus respectivos presupuestos.

En este contexto, el 23 de diciembre de 2024, el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza aprobó la modificación de sus programas plurianuales para el ejercicio 2024. Esta aprobación fue relevante para ajustar las partidas presupuestarias al nuevo calendario de desembolsos y, fundamentalmente, para autorizar la concesión de un préstamo participativo a la sociedad por un importe de 16 millones de euros. Posteriormente, el 30 de abril de 2025, el Pleno del Ayuntamiento ratificó formalmente la modificación del Pacto parasocial.

Paralelamente, el 27 de diciembre de 2024, el Gobierno de Aragón, a través de la CEPA, otorgó su autorización para la suscripción de la modificación del Pacto parasocial (cuyo contenido era idéntico al que el Ayuntamiento aprobaría meses después). Asimismo, se aprobó la adaptación del calendario de gasto plurianual de sus presupuestos para alinearlos con las nuevas previsiones y se incluyó la concesión de un préstamo participativo, también por valor de 16 millones de euros.

Finalmente, el proceso culminó el 13 de junio de 2025, cuando los tres socios procedieron a la suscripción formal de la modificación del Pacto parasocial. Seis días después, el 19 de junio, la Junta general de la Sociedad aprobó la ampliación de capital y el nuevo calendario de desembolsos, en estricta conformidad con lo acordado en el pacto modificado, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 160 y 296.1 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 12 de los Estatutos sociales.

Las novedades de la modificación aprobada finalmente en junio de 2025 y la comparación con el pacto y desembolso inicial son las siguientes:

Socio	Acuerdo inicial			Modificación 2025		Diferencia, incremento de capital
	Desembolso inicial	Aportaciones Pacto inicial 2023	Total	Aportación pacto modificado	Total desembolso inicial + aportación modificada	
Ayto de Zaragoza	24.500.000	15.501.000	40.001.000	35.500.500	60.000.500	19.999.500
CEPA	20.000.000	19.999.500	39.999.500	39.999.500	59.999.500	20.000.000
Real Zaragoza S.A.D.	6.000.000	33.999.500	39.999.500	34.000.000	40.000.000	500
TOTAL	50.500.000	75.500.000	120.000.000	109.499.500	160.000.000	40.000.000

Con la modificación aprobada en 2025 las aportaciones totales se incrementan en 40.000.000 euros



- El calendario de aportaciones aprobado en 2025 es el siguiente:

Partícipe	Aportación capital 2024	Aportación capital 2025	Aportación capital 2026	Aportación capital 2027	Aportación capital 2028	Total
Ayuntamiento Zaragoza	3.100.000	3.100.000	11.100.000	11.100.000	7.100.500	35.500.500
CEPA	7.000.000	3.500.000	11.000.000	11.000.000	7.499.500	39.999.500
Real Zaragoza S.A.D.	-	10.000.000	5.000.000	12.000.000	7.000.000	34.000.000
TOTAL	10.100.000	16.600.000	27.100.000	34.100.000	21.600.000	109.500.000

El nuevo calendario de aportaciones no solo refleja el incremento del capital social, que pasa de 120 a 160 millones de euros, sino que también introduce una modificación en la distribución temporal de los desembolsos. A diferencia del pacto inicial, donde las aportaciones anuales mantenían una cuantía idéntica a lo largo de todos los ejercicios, el calendario revisado traslada una parte significativa de los importes a ejercicios posteriores. Esta reestructuración pretende una mayor flexibilidad financiera y una adaptación a las necesidades de liquidez del proyecto a medida que avanza su ejecución.

- Se introduce el compromiso del Ayuntamiento de Zaragoza y CEPA de conceder préstamos participativos por un importe mínimo de 16 millones cada uno de ellos conforme al siguiente calendario estimativo:

Prestamista	2025	2026	2027	2028	Total
Ayuntamiento Zaragoza	6.000.000	10.000.000	-	-	16.000.000
CEPA	6.000.000	4.000.000	3.000.000	3.000.000	16.000.000
TOTAL	12.000.000	14.000.000	3.000.000	3.000.000	32.000.000

El Consejo de administración deberá proponer a la Junta general el acuerdo de aportaciones a adoptar según el calendario y los socios se comprometerán a realizar el correspondiente ingreso en la fecha que acuerde la Junta general.

- En caso de que surjan circunstancias imprevistas y por decisión expresa de los socios, estos tendrán la facultad de efectuar aportaciones de capital adicionales durante un ejercicio determinado, lo que permitirá ajustar el calendario de desembolsos sin que ello implique una modificación de la participación mínima previamente comprometida. Cabe señalar que los porcentajes de participación en el capital social podrán experimentar variaciones a lo largo de los años en que se desarrollen las obras. No obstante, se establece que, en todo caso, la distribución final de la participación de los socios en el capital social para el año 2028 deberá ajustarse a los siguientes porcentajes:
 - Ayuntamiento de Zaragoza: 37,51 %; es decir, un 4,17% más de lo inicialmente previsto.
 - CEPA: 37,49 %; es decir, un 4,16% más de lo inicialmente previsto.
 - Real Zaragoza: 25 %; es decir, un 8,33% menos de lo inicialmente previsto.
- Con relación al Real Zaragoza S.A.D, se mantiene el compromiso de gestión del campo y la obligatoriedad de abonar un canon (fijo y variable) en los mismos términos del pacto inicial.
- Finalmente, el Pacto incorpora la gestión del campo modular, atribuyendo a la Sociedad la responsabilidad de su administración, ya sea de manera directa o a través de terceros. En caso de que el Real Zaragoza utilice dicho campo para la celebración de competiciones o eventos deportivos, el club estará obligado a abonar a la Sociedad la cantidad que determine el Consejo de administración. Además, se establece expresamente que, en todas aquellas decisiones del Consejo relacionadas con la explotación del campo y que puedan afectar al Real Zaragoza, ya sea de forma directa o indirecta, el club deberá abstenerse de intervenir en las deliberaciones y en la votación, garantizando así la imparcialidad y transparencia en la toma de decisiones.

Estatutos. El 19 de junio de 2025 la Junta general aprobó la modificación del artículo 5 de los Estatutos estableciendo la siguiente ampliación de capital:

"Se aprueba por unanimidad del capital social un aumento de capital de 10.100.000 euros mediante la emisión de 20.200 nuevas participaciones sociales de 500 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 101.001 al 121.200, ambos inclusive, mediante aportaciones dinerarias.

CEPA y Ayuntamiento de Zaragoza han realizado ya los desembolsos correspondientes, mediante ingresos a nombre de la sociedad en la cuenta XXX.

El capital social quedará según sigue:

Accionistas	Nº de participaciones	%	Importe
Ayuntamiento de Zaragoza	55.200	45,54	27.600.000
CEPA	54000	44,55	27.000.000
Real Zaragoza	12000	9,90	6.000.000
TOTAL	121.200		60.600.000

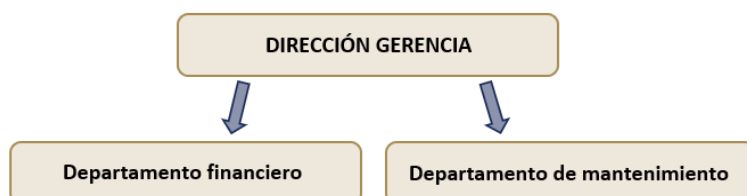
2.2. Organización y estructura de la Sociedad

A partir del artículo 11, los Estatutos sociales establecen el régimen de funcionamiento de la Junta general, cuyos acuerdos serán de obligado cumplimiento para todos los socios, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Entre las competencias de la Junta general se encuentran la aprobación de la gestión social y de las cuentas anuales de cada ejercicio, la decisión sobre la aplicación de los resultados, así como el nombramiento de los administradores, determinando el número de miembros que integrarán el Consejo de administración y designando a su presidente.

El Pacto de socios, en su apartado 6, establece que la presidencia del Consejo de administración corresponderá siempre a uno de los consejeros propuestos por el Ayuntamiento de Zaragoza. Por su parte, el Consejo de administración, regulado en los artículos 18 y siguientes de los Estatutos y en el propio Pacto de socios, ostenta la representación legal de la Sociedad, de acuerdo con el artículo 234 del TRLSC, y sus miembros ejercerán el cargo por tiempo indefinido.

Según lo pactado, el Consejo estará compuesto por seis administradores, correspondiendo dos a cada uno de los socios partícipes, y se crea la figura del secretario, que será una persona ajena al propio Consejo. El Pacto también regula detalladamente el procedimiento y los requisitos para la adopción de acuerdos, así como el tratamiento de posibles situaciones de bloqueo en la toma de decisiones. Además, se prevé la constitución de un Comité delegado del Consejo de administración, cuya función principal será supervisar y controlar el cumplimiento del Plan de negocio de la sociedad y el desarrollo del proyecto de promoción y construcción, reuniéndose con periodicidad mensual. Este Comité estará integrado por tres miembros, designados respectivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza, la Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U. y el Real Zaragoza, S.A.D., tal y como se recoge en el apartado 6.8 del Pacto de socios.

Para la gestión ordinaria de la Sociedad, el Consejo de administración ha procedido al nombramiento de un gerente, bajo cuya dirección se han estructurado dos departamentos:



En la actualidad la plantilla de la Sociedad, además del gerente la componen la responsable financiera y dos trabajadores en el departamento de mantenimiento.

2.3. Ejercicio económico y cuentas anuales

El ejercicio económico de la Sociedad coincidirá con el año natural.

En el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, el órgano de administración deberá formular las cuentas anuales, el informe de gestión, que incluirá, cuando proceda, el informe de sostenibilidad, y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados.

2.4. Actividad de la empresa en el ejercicio 2024

Durante su primer ejercicio, la actividad principal de la Sociedad se ha centrado en impulsar el inicio de las obras del nuevo estadio, así como en coordinar todas las acciones necesarias para su desarrollo. Entre las actuaciones más relevantes llevadas a cabo destacan:

- Contratación de dos personas (gerente y responsable financiera) para realizar la gestión de la Sociedad.
- Ejecución de las obras (fase de demolición) del estadio de la Romareda y edificios aledaños.
- Suministro y montaje del estadio modular en los terrenos del antiguo Parking Norte de la Expo, así como de los servicios necesarios para que el campo pueda ser utilizado (videomarcador, luz, megafonía, tecnología, seguros, etc.).
- La Sociedad ha encargado un estudio para la explotación de usos terciarios en la zona de la Romareda y un plan de negocio.

2.5. Control de la actividad económico-financiera de la Sociedad

La Sociedad somete sus cuentas a una auditoría anual realizada por auditores externos. En 2024, esta auditoría presenta una opinión favorable sin salvedades.

2.6. Formación y rendición de las cuentas anuales de 2024

La Sociedad ha cumplido con la obligación de formular sus cuentas anuales, el informe de gestión —que, cuando corresponda, incluirá el informe de sostenibilidad según lo estipulado en el artículo 26 de los Estatutos— y la propuesta de aplicación del resultado, todo ello dentro del plazo de tres meses establecido en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC).

Posteriormente, el 3 de abril de 2025, la Junta general de la Sociedad procedió a la aprobación de dichas cuentas anuales, las cuales venían acompañadas del preceptivo informe del auditor externo.

En cumplimiento de lo establecido en el inventario de bienes de las entidades locales, que determina que el control de la Sociedad es ejercido por el Ayuntamiento de Zaragoza a efectos de contabilidad nacional, la Sociedad ha remitido sus cuentas al consistorio para su integración en la cuenta general municipal. Sin embargo, es importante señalar que, dado que la calificación de la Sociedad en contabilidad nacional aún está pendiente, el Ayuntamiento, hasta la fecha, no la ha incluido en su perímetro de consolidación.

3. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE DIRECCIÓN

De conformidad con lo establecido en los artículos 160 y 209 del TRLSC, y 11 y siguientes de los Estatutos de La Nueva Romareda S.L. la Sociedad se regirá por los acuerdos de la Junta general y por las decisiones de los administradores adoptadas dentro de sus respectivas atribuciones. El Consejo de administración, de acuerdo con la ley, es competente para la gestión y representación de la sociedad en los términos establecidos en la ley.

El Consejo de administración, según el acta de 24 de junio de 2024, otorgó poder a favor del director gerente para que pueda realizar en nombre y representación del órgano de contratación facultades concretas de representación, gestión y disposición de manera solidaria en los términos señalados en el propio acuerdo del Consejo, así como y ejercer las funciones que le encomiende el Consejo de administración.

Con relación a las cuentas anuales, de acuerdo con el artículo 253 del TRLSC, el artículo 26 de los Estatutos de la sociedad establece que el Consejo de administración estará obligado a formular en el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión, que incluirá cuando proceda, el informe de sostenibilidad, y la propuesta de aplicación del resultado.

Las cuentas anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria y son aprobadas por la Junta general.

Por tanto, el Consejo de administración es responsable de formular las cuentas anuales, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de la ejecución presupuestaria de la Sociedad de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Consejo de administración es responsable de la valoración de la capacidad de la empresa para continuar con su gestión revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el órgano de gestión tiene la intención o la obligación legal de liquidar la empresa o de proponer su liquidación o el cese de sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

Además, el Consejo debe garantizar que las actividades, operaciones financieras realizadas durante el ejercicio y la información reflejadas en las cuentas anuales resultan conformes con las normas aplicables y establecer el sistema de control interno que consideren necesario para esa finalidad.

4. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales La Nueva Romareda S.L. correspondientes al ejercicio 2024 y sobre la legalidad de las operaciones efectuadas en el ejercicio basada en nuestra fiscalización, así como las conclusiones de la auditoría operativa realizada.

Para ello, hemos llevado a cabo la misma de conformidad con los principios fundamentales de fiscalización de las Instituciones Públicas de Control Externo aplicando las normas internacionales de auditoría del sector público nivel III y IV (ISSAI e ISSAI-ES), así como las guías prácticas de fiscalización de los OCEX. Dicha normativa exige que se cumplan los requerimientos de ética, 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 que las actividades y operaciones financieras realizadas y la información reflejada en los estados financieros del ejercicio 2024 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 la legalidad de las operaciones. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos, tanto de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error como de incumplimientos significativos de la legalidad. 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 empresa.

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por los responsables, 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 una opinión favorable de auditoría financiera con salvedades respecto a las áreas de las cuentas fiscalizadas y sobre el cumplimiento de determinadas obligaciones legales y reglamentarias, ambas expresadas en forma de seguridad razonable.

En el ámbito de la auditoría operativa la revisión se ha limitado básicamente a la aplicación de procedimientos analíticos y actividades de indagación atendiendo a la documentación facilitada por la sociedad. Nuestras conclusiones proporcionan solo seguridad limitada, en relación con el alcance de la fiscalización, acorde con el trabajo realizado.

5. OPINIÓN DE AUDITORIA FINANCIERA

En nuestra opinión, la cuenta anual de la Sociedad expresa, con carácter general, la imagen fiel de la situación financiera de la entidad a 31 de diciembre de 2024 excepto por las salvedades que se exponen en el epígrafe siguiente.

6. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN DE AUDITORIA FINANCIERA

6.1. Salvedades por incorrecciones contables

Participaciones sociales y desembolsos

1. A la constitución de la Sociedad en diciembre de 2023 el capital escriturado era de 50.500.000 euros y los socios realizaron los siguientes desembolsos:

Constitución de la sociedad	Real Zaragoza	Ayuntamiento de Zaragoza	CEPA	Total
Diciembre de 2023	6.000.000	24.500.000 ¹	20.000.000	50.500.000

El Pacto parasocial suscrito a la constitución de la Sociedad preveía un calendario de desembolsos hasta la total aportación de un capital de 120 millones de euros en 2028.

Este calendario establecía para 2024 las siguientes aportaciones:

Ejercicio	Real Zaragoza	Ayuntamiento de Zaragoza	CEPA	Total
2024	6.800.000	3.100.000	4.000.000	13.900.000

En los últimos meses del ejercicio 2024, iniciadas las obras de la primera fase de demolición del gol sur de la Romareda y edificios aledaños, se consideró que se conseguiría una mejor ejecución de las obras y una mayor garantía de realización en los plazos previstos si se disponía de un campo alternativo en el que se pudiera realizar la competición oficial de Liga. La construcción de ese nuevo estadio modificaba también las necesidades de crédito de la Sociedad, por lo que los socios públicos consideraron la modificación del Pacto social estableciendo un incremento de la aportación total de 40 millones de euros y la concesión de un préstamo participativo de 32 millones de euros (16 millones por socio), tal como se ha detallado en el epígrafe anterior.

¹ Importe correspondiente al derecho de superficie del estadio de La Romareda entregado por el Ayuntamiento.

Como hecho relevante posterior, el 13 de junio de 2025 los tres socios formalizaron la modificación del Pacto parasocial, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 12.3 del pacto suscrito en 2023, que exige que cualquier modificación se realice por unanimidad y por escrito. Dicha modificación entra en vigor en la misma fecha de su suscripción.

De forma paralela, el 19 de junio de 2025 la Junta general de la Sociedad aprobó la ampliación de capital contemplada en la modificación del pacto de socios.

En el epígrafe anterior se detallan las aportaciones previstas para cada ejercicio, y en la siguiente tabla se ofrece un resumen comparativo entre las aportaciones realizadas conforme al pacto inicial y las establecidas tras la modificación:

Partícipe	Constitución	Aportaciones sucesivas pacto			Préstamo participativo	Total aportado 2028 (pacto modificado)	Canon Real Zaragoza
		Pacto inicial	Modificación	Diferencia			
Ayuntamiento Zaragoza	24.500.000	15.501.000	35.500.500	19.999.500	16.000.000	76.000.500	
CEPA	20.000.000	19.999.500	39.999.500	20.000.000	16.000.000	75.999.500	
Real Zaragoza S.A.D.	6.000.000	33.999.500	34.000.000	500		40.000.000	
TOTAL	50.500.000	69.500.000	109.500.000	40.000.000	32.000.000	192.000.000	Desconocido
<i>Aportación total calendario pacto</i>		<i>120.000.000</i>	<i>160.000.000</i>	<i>40.000.000</i>			

En el ejercicio fiscalizado 2024, las aportaciones son las siguientes:

Partícipe	Aportación pacto inicial	Aportación pacto modificado
Ayuntamiento Zaragoza	3.100.000	3.100.000
CEPA	4.000.000	7.000.000
Real Zaragoza S.A.D.	6.800.000	-
TOTAL	13.900.000	10.100.000

Las aportaciones realizadas se corresponden con los importes previstos en el pacto modificado, a pesar de que dicho acuerdo no fue formalmente aprobado por los socios hasta el 13 de junio de 2025, ni la ampliación de capital fue ratificada por la Junta general hasta el 19 de junio de ese mismo año. En consecuencia, al no haberse aprobado la ampliación de capital durante el ejercicio 2024, no resulta procedente que dicha ampliación figure registrada como pendiente de inscripción en las cuentas anuales correspondientes a ese ejercicio.

Del mismo modo, no se ha contabilizado la deuda pendiente del Real Zaragoza relativa a la aportación que debía haberse efectuado en 2024, ya que la renuncia a su derecho de suscripción no se formalizó hasta junio de 2025.

Considerando las fechas en las que los socios públicos ajustaron sus presupuestos plurianuales y aprobaron individualmente la modificación del Pacto parasocial, resulta evidente que la Sociedad tenía conocimiento tanto de la modificación acordada como del incumplimiento de la aportación por parte del Real Zaragoza. Sin embargo, no consta que se haya exigido formalmente el desembolso correspondiente al club. Para que los desembolsos pendientes derivados de la modificación hubieran quedado reflejados correctamente en las cuentas de 2024, habría sido necesario que la Junta general aprobara en ese momento tanto la ampliación de capital como la renuncia del socio privado, y no seis meses después.

Cabe recordar que la empresa pública posee personalidad jurídica propia, independiente de la de sus socios, aunque estos ejerzan un control efectivo sobre su gestión. La forma en que se ha tramitado la ampliación de capital pone de manifiesto el papel determinante del Ayuntamiento de Zaragoza en la toma de decisiones societarias, ya que es éste quien impulsa la modificación del calendario plurianual, que posteriormente es aceptada por el Gobierno de Aragón y, finalmente, adoptada formalmente por la Sociedad medio año más tarde.

Inmovilizado no financiero

2. En 2023 las únicas partidas registradas en el activo corresponden al derecho de superficie del estadio de la Romareda entregado por el Ayuntamiento como contrapartida a la constitución de capital, y el registro de las aportaciones dinerarias de la CEPA y el Real Zaragoza S.A.D.

En 2024 en el inmovilizado intangible se recoge el citado derecho de superficie y las adquisiciones de aplicaciones informáticas que se han realizado para el desarrollo de las actividades de La Nueva Romareda.

Con relación a la amortización de estas partidas, hasta el 31 de marzo de 2025, la contabilidad sólo reflejaba la dotación correspondiente al mes de enero, estando pendiente de registro un importe de 55.000 euros aproximadamente por la amortización correspondiente a los meses de febrero y marzo de dicho ejercicio.

3. El 1 de agosto de 2024, el Gobierno de Aragón, en respuesta a la solicitud presentada por la Sociedad y en cumplimiento de su compromiso con la construcción del nuevo estadio de la Romareda, autorizó la ocupación temporal de dos parcelas de titularidad autonómica ubicadas en los terrenos del Parking Norte de la Expo de Zaragoza. Esta autorización tenía como finalidad permitir la instalación de un estadio de fútbol modular, destinado a acoger la competición oficial durante el periodo en que se ejecuten las obras del estadio principal.

Previamente a la concesión de dicha autorización, la Dirección General de Deportes llevó a cabo la licitación y posterior adjudicación, el 20 de mayo de 2024, de un contrato de servicios para la redacción del proyecto de obras de reacondicionamiento de las parcelas, por un importe de 12.750 euros. Posteriormente, el 11 de diciembre de 2024, el Departamento de Educación, Cultura y Deporte formalizó un contrato para la ejecución de las obras de acondicionamiento del aparcamiento de la Expo, con el objetivo de habilitarlo como campo deportivo provisional, por un importe de 1.786.119,99 euros (IVA no incluido).

Estos gastos han sido asumidos directamente por el Gobierno de Aragón, sin embargo, deben ser considerados en el cómputo global de los costes asociados a la construcción del estadio de la Romareda, dado que resultan imprescindibles para el adecuado desarrollo del proyecto.

De acuerdo con el texto de la orden de cesión, el alcance de estos trabajos ha comprendido "la definición de todas las actuaciones necesarias para la recuperación de parte de los terrenos donde se ubicaba el antiguo aparcamiento, es decir, de todos los elementos e instalaciones deteriorados o desaparecidos, la inclusión o renovación, si es necesario, de los servicios urbanos básicos fundamentales, es decir, iluminación, telecomunicaciones, saneamiento, drenaje y abastecimiento, y la rehabilitación del pavimento y las zonas verdes, todo ello para complementar y acondicionar la parcela con el fin de ubicar temporalmente, en un espacio concreto y definido (inicialmente se pretende reservar la zona central) un estadio de fútbol".

La autorización para la ocupación de las parcelas por parte de La Nueva Romareda S.L. se extiende por un periodo inicial de nueve meses, contados a partir de la firma del acta de entrega, que se produjo el 12 de agosto de 2024 (fecha indicada en la notificación del acta a la Sociedad, ya que la copia facilitada a la Cámara de Cuentas carece de fecha). Este plazo es susceptible de ser prorrogado por un periodo adicional de cuatro años.

Se debe destacar que, a pesar de la autorización de uso, el Gobierno de Aragón conserva el pleno dominio sobre los terrenos puestos a disposición de la sociedad mercantil. Dichos bienes mantienen su naturaleza demanial, estando destinados a albergar dependencias propias del Centro Aragonés del Deporte.

El punto cuarto de la autorización de ocupación temporal establece una serie de condiciones que regulan las actuaciones y el uso que la Sociedad debe dar a las parcelas, incluyendo la asunción de gastos de suministros, la contratación de un seguro de responsabilidad civil, y el cumplimiento de las medidas de seguridad y de todas las autorizaciones y permisos administrativos preceptivos. Sin embargo, se ha constatado que, hasta el 10 de junio de 2025, la Sociedad no había contratado los suministros de energía y agua, siendo estos costes asumidos directamente por el Gobierno de Aragón. Esta situación no se adecúa estrictamente a lo estipulado en la cláusula sexta de la autorización, que de forma explícita establece: "*Todos los gastos y consumos, que se deriven del uso*

y acondicionamiento de estos terrenos serán por cuenta de La Nueva Romareda S.L. durante el tiempo que dure la autorización de uso".

En relación con la obligación de suscribir un seguro de responsabilidad civil por un importe mínimo de 2 millones de euros, tal como se establece en el apartado correspondiente, se ha identificado en la documentación contractual aportada por la Sociedad y registrada en la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP) la existencia de un contrato, identificado como NR 11_2025, formalizado el 13 de mayo de 2025, por un importe de 96.577,95 euros. El objeto de este contrato es la contratación, por parte de La Nueva Romareda S.L. de una póliza de seguro de responsabilidad civil en su calidad de promotora del proyecto de ejecución del estadio de la Romareda.

La Sociedad ha manifestado ante la Cámara de Cuentas que, con anterioridad a este expediente, no había procedido a licitar ninguna póliza de características similares. No obstante, ha señalado que en cada uno de los contratos de obra licitados se ha incluido expresamente la obligación de los adjudicatarios de contratar y mantener, a su cargo, un programa de seguros que cubra las posibles responsabilidades derivadas de daños y perjuicios ocasionados a terceros durante la ejecución de las obras, incluyendo a la propia Sociedad como asegurado adicional.

En consecuencia, corresponde a la Sociedad acreditar ante el Gobierno de Aragón el cumplimiento efectivo de todas las condiciones establecidas en la autorización de ocupación temporal.

Por otro lado, la cláusula quinta de la autorización establece que la ocupación temporal de los terrenos no tendrá carácter retribuido. Cabe señalar que, durante el ejercicio 2024, esta cesión gratuita no ha sido reflejada en la contabilidad de la empresa. De acuerdo con lo dispuesto en la Norma de reconocimiento y valoración 5.3 sobre derechos de uso adquiridos a título gratuito del Plan General de Contabilidad, debería haberse registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias tanto un gasto por arrendamiento como un ingreso por subvención, por el valor estimado del derecho de uso cedido²

4. En la zona ocupada por el antiguo Parking Norte existen parcelas propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, de particulares y de la Comunidad de Regantes Término de Rabal de Zaragoza, por lo que el Gobierno de Aragón inició las actuaciones para la adquisición de las parcelas de los particulares y de la Comunidad de Regantes, declarándose el 31 de julio de 2024 la expropiación forzosa de los bienes afectados por las obras para la ejecución del proyecto de reacondicionamiento del terreno del antiguo aparcamiento norte de la Expo 2008 para su uso provisional como campo de deportes, su utilidad pública y la necesidad de dicha ocupación.

Los gastos de expropiación han sido asumidos por el Gobierno de Aragón en su totalidad, si bien son costes directamente asociados al proyecto de la Nueva Romareda al ser necesarios para su desarrollo y deberían imputarse a él.

La Cámara de Cuentas no ha dispuesto de información relativa a otras posibles autorizaciones de ocupación temporal de las parcelas expropiadas, ni consta registro alguno en la contabilidad de la Sociedad.

5. Por último, el Gobierno de Zaragoza ha otorgado el 10 de abril de 2025 a La Nueva Romareda S.L. mediante procedimiento negociado sin publicidad³, una concesión administrativa por plazo de 75 años de un terreno de 918 m² que constituye vía pública en las calles Juan II de Aragón y Convento de Jerusalén con el objetivo de dar acceso mediante rampa a las plantas bajo rasante de la parcela otorgada mediante derecho de superficie para la construcción del campo de fútbol.

La Sociedad ha ingresado en el Ayuntamiento el importe de la garantía definitiva (69.012,64 euros) equivalente al 4% del valor del dominio público ocupado.

² "3. Si la cesión se pacta por un periodo de un año, renovable por periodos iguales, o por un periodo indefinido o determinado superior a un año reservándose el cedente la facultad de revocarla al cierre de cada ejercicio, así como en aquellos casos en los que no exista un instrumento jurídico que regule la cesión o éste no establezca con precisión los términos de la misma, la entidad no contabilizará activo alguno, limitándose a reconocer todos los años un gasto de acuerdo con su naturaleza y un ingreso por subvención/donación en la cuenta de pérdidas y ganancias por la mejor estimación del derecho cedido".

³ Este contrato solo ha sido objeto de análisis por la Cámara de Cuentas en lo que respecta a la sociedad como adjudicataria, al exceder del alcance de este informe las actuaciones de contratación del Ayuntamiento.

Esta concesión a 10 de junio de 2025 está pendiente de formalización en escritura o documento público, según nos comunica la Sociedad, y no ha sido objeto de registro en la contabilidad de la empresa.

Deudores

6. El Pacto parasocial suscrito en 2023 y cuya vigencia comienza en la fecha de su firma, el 21 de diciembre de 2023, establece que el Real Zaragoza S.A.D. adquiere un compromiso de gestión en los siguientes términos:

"5.4. La gestión del campo de fútbol La Romareda se instrumentará a través de una relación contractual que, en los términos que legalmente corresponda, que deberá precisar tanto el alcance como las condiciones técnicas y económicas que deberán respetar un equilibrio económico entre las partes contratantes. En todo caso la compensación a satisfacer por la gestora por la utilización del complejo será la cantidad fija que anualmente acuerde la Junta general de socios entre un mínimo de 150.000 euros y un máximo de 3.050.000 euros más una cantidad variable consistente en un porcentaje mínimo del 3% y un máximo del 5% de los ingresos de la gestión del campo de fútbol que igualmente acordará la Junta general.

Las partes convienen que, en garantía del pago por parte del Real Zaragoza S.A.D. de los cánones fijo y variable referidos en el párrafo anterior, se constituirán uno o varios derechos de prenda suficientes a favor de La Nueva Romareda S.L. sobre los derechos de crédito futuros de los que el Real Zaragoza, S.A.D. sea titular en cada momento a resultas del ejercicio de las actividades que le son propias y que se determinarán y pactarán expresamente en el contrato de gestión.

Los derechos de prenda referidos con anterioridad se constituirán, en todo caso, con inclusión de las cláusulas estándares en este tipo de operaciones con inclusión de cláusulas como la de ejecución directa sin subasta dada la naturaleza líquida del objeto de las prendas."

La modificación del Pacto parasocial aprobada el 13 de junio de 2025 mantiene inalterada esta redacción y añade lo siguiente:

5.4.2. Estadio modular

(...) "Las partes se comprometen a permitir, en los términos que legalmente corresponda, la utilización del campo modular por parte del socio Real Zaragoza para su participación en competiciones o eventos deportivos. En compensación de dicho uso el Real Zaragoza se compromete a satisfacer la cantidad que se acuerde por el consejo de administración de la Sociedad".

La Cámara de Cuentas no ha recibido información sobre el canon que el Real Zaragoza debería haber satisfecho por la utilización del estadio durante los ejercicios 2024 y 2025, conforme al pacto vigente. Tampoco se ha proporcionado constancia de la existencia de un acuerdo que establezca la cantidad a abonar por el uso del estadio modular a partir de la temporada deportiva 2025-2026 y las sucesivas.

En la reunión de inicio de la auditoría, celebrada el 10 de marzo de 2025, La Nueva Romareda S.L. informó que se encontraban en conversaciones con el Real Zaragoza para concretar dicho canon, si bien no se ha facilitado información adicional al respecto hasta la fecha.

De igual modo, se desconoce si el Real Zaragoza ha asumido los gastos de suministros del estadio de la Romareda en virtud de algún acuerdo previo con el Ayuntamiento, o si es este último quien ha continuado sufragando dichos costes de utilización. Es relevante señalar que, en la circularización enviada a los socios por la Cámara, ni el Real Zaragoza ni el Ayuntamiento han remitido información sobre esta cuestión.

No obstante, el 29 de abril de 2025 la Sociedad informó que en la actualidad "los suministros eléctricos y de agua del estadio de La Romareda son satisfechos por el actual usuario del estadio, Real Zaragoza S.A.D. y del suministro eléctrico del estadio modular se hace cargo el Gobierno de Aragón que es la entidad, que, como propietaria de la parcela, solicitó el suministro, sin que se haya tramitado, por tanto, ningún contrato en ese sentido por La Nueva Romareda S.L."

En lo que respecta a la contabilidad, La Nueva Romareda S.L. debe clarificar esta situación. Una vez que se disponga del importe concreto del canon y de la contraprestación por el uso del estadio modular, la Sociedad deberá realizar, en su caso, las provisiones y/o registros de deudores que correspondan en el ejercicio 2025, efectuando el ajuste pertinente a ejercicios anteriores por el importe correspondiente a 2024.

Acreeedores

7. En las cuentas anuales se observa que los importes pendientes de las facturas referentes al estadio modular se han registrado en la cuenta 410, acreedores por prestación de servicios, en lugar de la cuenta 523, proveedores de inmovilizado. Las facturas emitidas hasta la fecha corresponden a los trabajos de acondicionamiento efectuados, serán activadas en el inmovilizado y amortizadas durante el periodo de uso del estadio.

7. CONCLUSIÓN DE LA AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

La fiscalización realizada concluye que, con carácter general, la gestión de la Sociedad resulta conforme con la normativa aplicable, excepto por los efectos de los incumplimientos reflejados en el epígrafe siguiente.

8. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD

Área de personal

La sociedad La Nueva Romareda S.L. durante el ejercicio 2024 sólo tenía dos trabajadores: el director gerente, desde el mes de julio, y la responsable financiera desde noviembre. Se ha comprobado que sus retribuciones coinciden con las establecidas en sus respectivos contratos y el convenio de aplicación y las altas y cotizaciones a la Seguridad Social son correctas.

De acuerdo con la información facilitada por la Sociedad, tal como aparece en su página web, el 7 de abril de 2025 se incorporaron dos trabajadores más en el área de mantenimiento.

8. Con independencia del actual número de trabajadores, la Sociedad debería, atendiendo a su carácter indefinido, disponer de los pertinentes instrumentos de ordenación de personal en los que se especifiquen los puestos de trabajo, retribuciones, características del personal que puede cubrir las plazas, etc. Estos instrumentos, exigidos por la normativa y operativos en todas las sociedades públicas autonómicas y locales, permiten el control y la planificación del área de personal además de garantizar el conocimiento adecuado y público de la estructura laboral de la empresa.

9. Durante el ejercicio 2024, los trámites de gestión de la Sociedad, en especial en el área de contratación, se han realizado por personal de otra empresa pública perteneciente a la Corporación Empresarial Pública de Aragón (CEPA), sin que se haya suscrito hasta la fecha ningún convenio de colaboración para esta prestación ni ninguna retribución por el trabajo realizado. En este sentido, CEPA, según refleja el acta del Consejo de administración de 17 de abril de 2024, propuso una modificación estatutaria para incluir *"una nueva prestación accesoria retribuida para las labores de apoyo y gestión de carácter técnico, jurídico-administrativo, económico-financiero, de asesoramiento, de tratamiento, o de elaboración documental que pueda precisar la sociedad para el adecuado cumplimiento de su objeto social."* Esta propuesta recibió la conformidad del Consejo en la citada reunión de 17 de abril, si bien no fue aprobada su elevación a la Junta general hasta la reunión de 13 de septiembre de 2024.

La Junta general aprobó, el 3 de abril de 2025, la incorporación de un nuevo artículo 7, bis a los Estatutos estableciendo la prestación accesoria a realizar por CEPA: *"El socio Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. se obliga a realizar para la sociedad, directamente o disponiendo de sus medios propios, labores de gestión de carácter técnico, y de apoyo jurídico-administrativo, económico-financiero que pueda precisar la sociedad para el adecuado cumplimiento de su objeto social, realizando cuantas acciones de esta naturaleza se requieran en desarrollo de la prestación a requerimiento de la sociedad por acuerdo de su Consejo de administración, y con la consiguiente firma del correspondiente contrato entre las partes. Esta prestación*

accesoria es de carácter retribuido, consistiendo la retribución en el coste de las referidas labores, que no podrá ser superior al valor de mercado de las mismas. El plazo de duración de la prestación será indefinido”.

Sin perjuicio de que a fecha de finalización de la fiscalización la Cámara de Cuentas no tiene constancia de que se haya firmado dicho convenio, Nueva Romareda S.L. nos informó que el apoyo recibido para la gestión es del personal de Expo Zaragoza Empresarial, empresa cuyo accionariado es el siguiente:

- Gobierno de Aragón a través de CEPA, 97,91%
- Ayuntamiento de Zaragoza, 2,09%

En las cuentas de la Sociedad de 2024 y en el primer trimestre de 2025 no figura identificado ningún gasto correspondiente a esta prestación accesoria, pese a su realización, no disponiéndose de información sobre la firma del convenio al que aluden los Estatutos, ni del importe de la prestación realizada, cuyo coste deberá incluirse en las cuentas del ejercicio corriente, y su abono.

En todo caso, se trata de un gasto de la sociedad que ha de tenerse en cuenta para calcular el coste total del nuevo estadio, al ser necesario para su desarrollo.

Área de contratación

10. Introducción

Órganos competentes. La Nueva Romareda S.L. es una sociedad limitada de capital mayoritariamente público que tiene como finalidad la puesta en marcha del nuevo estadio de fútbol La Romareda y, de acuerdo con el artículo 3.3.d) de la LCSP, se trata de un poder adjudicador no administración pública.

El artículo 209 del TRLSC establece que es competencia de los administradores la gestión y la representación de la sociedad en los términos establecidos en su articulado. El Consejo de administración está regulado en su capítulo VI, artículos 242 y siguientes.

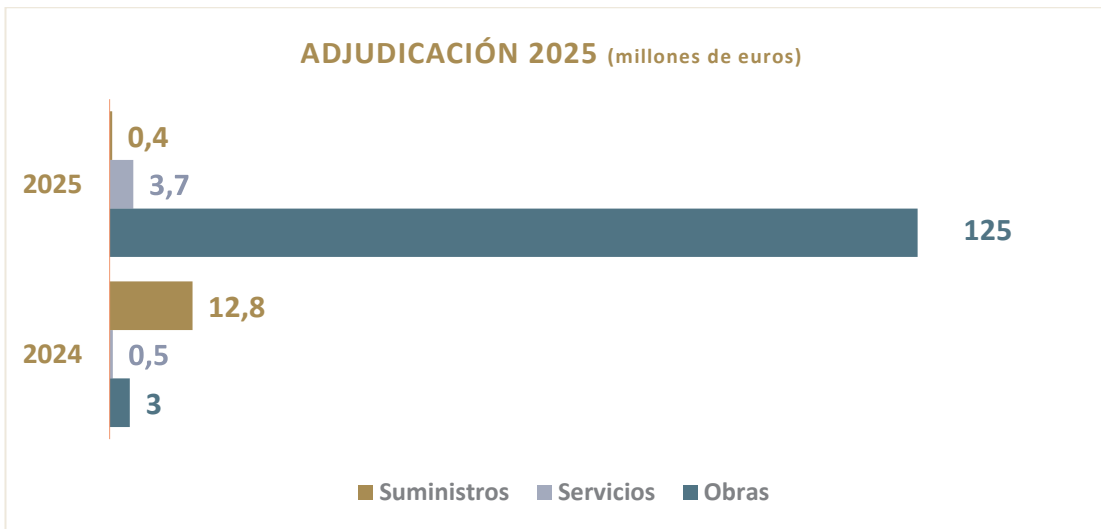
Ni los Estatutos sociales ni los acuerdos adoptados por la Junta general contienen una regulación específica sobre el funcionamiento y competencias del Consejo de administración, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC). Dado que el Consejo de administración es un órgano colegiado, carece de capacidad para celebrar o ejecutar contratos directamente; en consecuencia, debe encomendar la ejecución de sus acuerdos a alguno de sus miembros o a terceros. En este sentido, la normativa permite que el Consejo delegue, de forma general o particular, sus funciones en un consejero delegado (conforme al artículo 249 del TRLSC), o bien otorgue poderes a uno de sus miembros o a una persona ajena al órgano para que actúe en nombre de la Sociedad, ya sea vinculándola frente a terceros, firmando documentos o compareciendo ante administraciones públicas.

El análisis de las actas del Consejo de administración de La Nueva Romareda S.L. revela que ésta ha sido la práctica seguida por la Sociedad. Así, en distintas sesiones del Consejo se han ido concediendo poderes a la presidenta y a los diferentes consejeros, permitiéndoles realizar toda clase de actos, contratos y negocios jurídicos, siempre dentro de los límites máximos de autorización establecidos para cada operación.

Además, una vez nombrado el director gerente, también se le otorgan, entre otros, poderes para autorizar y tramitar procedimientos de contratación y formalizar contratos (como contratante o como contratista) con el límite de 25.000 euros.

Actividad contractual realizada. Contratos no menores. Hasta el 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha licitado por diversos procedimientos dieciséis contratos, dos de ellos negociados sin publicidad, de los cuales nueve ya han sido objeto de formalización.

La cuantía más importante de la contratación corresponde en ambos ejercicios a las obras del nuevo estadio. El 88% del importe licitado en 2024 (142,7 millones de euros) corresponde a las fases 1A y 1B del nuevo estadio y el 97% del importe adjudicado en el primer trimestre de 2025 pertenece a la fase 1B de la construcción del estadio de la Romareda.



Contratos menores. En la PLACSP figuran los siguientes contratos menores realizados hasta el 31 de marzo de 2025:

CM_NR_2_2024 12.900€ Coordinación de Salud y Seguridad para la instalación de un estadio de fútbol modular	NR CM 1_2024 6.000€ Servicio de Gestión y Fiscal	NR CM 5_2024 10.000€ Definición del perfil profesional y selección de candidatos	NR CM 6_2024 5.600€ Definición del perfil profesional y selección de controller financiero
NR CM 7_2024 12.700€ Definición del perfil profesional y selección de ingenieros de mantenimiento	NR_CM3/2024 7.490€ Coordinación de Salud y Seguridad para el Nuevo Estadio	NR_CM8_2025 14.250€ Gestión documental	NR CM9_2025 10.350€ Monitoreo de obras a través de drones
NR_CM 4/25 7.400€ Redacción de un estudio de movilidad urbana			



Además, se tramitaron como gasto menor, sin ningún tipo de expediente de contratación, por no superar los 5.000 euros los siguientes:

Objeto	Contratista	Importe
Auditoría de cuentas anuales del ejercicio 2024	Vilalba, Envid y CIA Auditores S.L. y GM Auditores S.L.P.	4.800,00
Desarrollo de página web	Hunteet Creativos S.L.	1.800,00
Diseño de un sistema de compliance básico (canal de denuncias)	Ártico Consultores S.L.	300,00
Diseño e implantación de un sistema de cumplimiento de protección de datos	Ártico Consultores S.L.	900,00
Mantenimiento de página web	Hunteet Creativos S.L.	1.800,00
Póliza de seguros de responsabilidad de administradores y directivos de la sociedad	Liberty Mutual Insurance Europe, sucursal España	4.866,75
TOTAL		14.466,75

En lo que respecta a la adjudicación de contratos, hasta la fecha no se ha detectado una concentración significativa de adjudicaciones en favor de un único contratista, aunque es cierto que el volumen de contrataciones realizadas hasta el momento no es elevado. Cabe destacar, no obstante, que la empresa IDOM Consulting, Engineering, Architecture S.A.U. ha resultado adjudicataria de dos contratos relativos a la Dirección Integrada del Proyecto (Dirección Facultativa y Project Manager) correspondientes a la Fase 1B, Obra 1 y Obra 2, que abarcan tanto la demolición del estadio actual, la renovación de la urbanización de la parcela y la construcción del nuevo estadio de La Romareda, como la Dirección Facultativa de las obras del Proyecto de Ejecución de la Fase 1A de la Nueva Romareda. Los importes de estos contratos ascienden a 3.484.508 euros y 107.740 euros, respectivamente.

Adicionalmente, a esta misma empresa se le han adjudicado de forma directa —sin que se haya seguido el procedimiento previsto en la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP)— la modificación del proyecto de ejecución del nuevo estadio de fútbol de La Romareda, inicialmente planteado por fases, considerando que durante la temporada 2025-2026 el Real Zaragoza S.A.D. disputará sus partidos en una ubicación alternativa aún por determinar. El importe de esta adjudicación no ha sido comunicado. Asimismo, se han asignado a IDOM los trabajos y gastos asociados a la obtención de la certificación BREEAM⁴, por un importe de 74.980 euros. Estos trabajos son necesarios para cumplir con los requisitos de la FIFA, que exige que los nuevos estadios cuenten con alguna de las certificaciones internacionales reconocidas en materia de sostenibilidad. La Sociedad reconoce que estos gastos deberían haberse tramitado como una modificación contractual dentro del proceso de construcción del estadio.

En el ámbito de los contratos menores, se adjudicaron tres contratos por un importe total de 28.300 euros a la empresa Page Group Spain Recursos Humanos ETT, S.A. en concepto de Servicios de definición del perfil profesional y posterior selección del candidato para el puesto de Gerencia, para el puesto de responsable financiero y para los puestos de ingenieros de mantenimiento (10.000, 5.600 y 12.700 euros son los importes individualizados respectivos).

⁴El certificado BREEAM en el ámbito del fútbol se refiere a la certificación de sostenibilidad que reciben proyectos de construcción o urbanismo relacionados con instalaciones deportivas, como estadios, utilizando el sistema BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology). Este certificado evalúa y reconoce el desempeño ambiental, económico y social de la construcción sostenible.

11. Análisis de una muestra de contratos

De acuerdo con el artículo 26.3 de la LCSP, la sociedad se regirá por lo dispuesto en su Título I del Libro Tercero en cuanto a la preparación y adjudicación de los contratos.

En cuanto a sus efectos y extinción les serán aplicables las normas de derecho privado, y aquellas normas a las que se refiere el párrafo primero del artículo 319 en materia medioambiental, social o laboral, de condiciones especiales de ejecución, de modificación del contrato, de cesión y subcontratación, de racionalización técnica de la contratación; y la causa de resolución del contrato referida a la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205.

El análisis del cumplimiento de la legalidad en el área de contratación se ha realizado a través del examen de una muestra representativa de once contratos, cuyo detalle figura en el Anexo IV.

En todos los expedientes de la muestra se han detectado los siguientes incumplimientos:

- No se realiza el acuerdo de inicio del expediente. El artículo 116 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) establece que el procedimiento de contratación debe iniciarse mediante una resolución motivada del órgano de contratación que justifique la necesidad del contrato, a la que deben incorporarse los correspondientes pliegos de cláusulas administrativas y técnicas. Una vez completado el expediente, corresponde al órgano de contratación dictar una resolución motivada aprobando el expediente y autorizando la apertura del procedimiento de adjudicación. Por tanto, la normativa distingue claramente entre dos actos diferenciados: uno inicial, que da comienzo al expediente, y otro posterior, que lo aprueba formalmente una vez está completo.

Sin embargo, en la documentación publicada por la sociedad en la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP) bajo la denominación de "acuerdo de iniciación del expediente", lo que realmente se recoge es el acuerdo del Consejo de administración en el que se declara la urgencia de la tramitación, se aprueba el expediente (incluyendo presupuesto y pliegos) y se autoriza la apertura del procedimiento de adjudicación.

Del examen de las actas del Consejo de administración se desprende que, salvo en el caso del expediente con número de orden 3 (NR 4_2024), no consta la adopción de acuerdos específicos de inicio de los expedientes con anterioridad a su aprobación. Incluso en este caso concreto, el acuerdo publicado en el perfil del contratante no corresponde al inicio del expediente, sino a la declaración de urgencia y a la aprobación del mismo.

- Insuficiencia de la memoria justificativa. En todos los expedientes relativos a contratos no menores, se publica una memoria justificativa de forma sistemática, sin embargo, podría beneficiarse de un mayor nivel de detalle atendiendo a lo establecido por el artículo 116.4 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP). Aunque la memoria enumera los distintos elementos requeridos y señala los criterios que se incorporarán en el pliego, no aporta una justificación específica sobre la selección de determinados criterios o condiciones de ejecución frente a otras alternativas, limitándose a ser un mero compendio de los contenidos que deben figurar en el pliego de condiciones.

Asimismo, cabe destacar que, en los contratos tramitados mediante procedimiento abierto, no siempre se concede prioridad a los criterios vinculados a las características del objeto contractual que resultan susceptibles de valoración objetiva a través de cifras o porcentajes, conforme a la recomendación recogida en el artículo 146.2 de la LCSP. Aunque la normativa no establece esta preferencia como una obligación, sino como una orientación a seguir "preferentemente", la decisión de la Sociedad de no dar preeminencia a estos criterios sugiere la conveniencia de que las memorias justificativas incluyan una explicación más detallada. En este sentido, sería recomendable que se expusieran los motivos que han llevado a seleccionar determinados criterios para cada contrato, así como las razones que justifican la forma en que se han valorado.

- Falta de designación del responsable del contrato. En relación con el artículo 62 de la LCSP, se aprecia que, aunque los pliegos hacen referencia a la figura prevista en dicho precepto, no consta que se haya formalizado expresamente la designación correspondiente. Únicamente en los contratos de asistencia técnica para las obras del nuevo estadio y del estadio modular se especifica que los adjudicatarios asumirán, frente al contratista de las obras, la responsabilidad del contrato en nombre de La Nueva Romareda.

La Sociedad ha trasladado a la Cámara de Cuentas que, hasta la contratación del director gerente, las gestiones eran realizadas directamente por los socios y que, tras la incorporación del gerente, éste ha asumido la totalidad

de las funciones. No obstante, sería conveniente que la designación exigida por la normativa quedara reflejada de manera expresa y formal.

- Defectos de publicidad⁵. De manera general, se observa que se publican los anuncios de adjudicación, si bien en estos no suele incluirse un enlace directo al acuerdo de adjudicación adoptado por el Consejo de administración o, en su caso, por el gerente cuando ha sido apoderado para ello. Esta circunstancia podría no ajustarse plenamente a lo previsto en el artículo 151 de la LCSP, que establece la obligación de publicar la resolución de adjudicación en un plazo de 15 días.

En cuanto a los contratos no menores, si bien se publica el correspondiente anuncio de formalización, no siempre se acompaña de un enlace al texto íntegro del contrato, y en algunos casos se trata de contratos aún no firmados. Salvo en los expedientes con números de orden 1, 2 y 6, esta práctica podría no responder completamente a lo dispuesto en el artículo 154.1 de la LCSP, que exige la publicación del contrato formalizado.

Los siguientes incumplimientos se han puesto de manifiesto en algunos de los expedientes analizados, tal como se detalla a continuación:

- Acta de replanteo. En los expedientes con números de orden 6 y 8, se ha constatado la firma de las actas de replanteo en el mes de marzo de 2025, documento que habitualmente marca el inicio formal de la ejecución de la obra. No obstante, en estos mismos expedientes se han presentado y abonado facturas correspondientes a trabajos realizados en fechas anteriores a la firma de dichas actas. Si se considera que estas facturas están efectivamente vinculadas a los contratos en cuestión, la firma del acta de replanteo en una fecha posterior podría restar valor a este documento como referencia fehaciente del inicio de la ejecución contractual.
- Modificados del contrato. En los expedientes nº de orden 3 y 4 se observan modificados de obra que no han sido tramitados de acuerdo con lo establecido en la normativa de contratación.

En el **contrato nº de orden 3**, suministro y obra del estadio modular, se prevé su adjudicación con un anteproyecto que será revisado por la Sociedad en las dos primeras semanas de plazo del contrato para comenzar su ejecución. El contrato fue formalizado el 19 de noviembre de 2024, por lo que esa revisión culminaba el hito 1 de ejecución del proyecto y su fecha final era el 3 de diciembre de 2024.

El resultado de esa revisión (el proyecto definitivo que incluía los cambios fue visado en el Colegio de Arquitectos el 7 de febrero de 2025) modificaba el contenido exigido en el pliego de prescripciones técnicas afectando a lo siguiente:

- Eliminación de la cubierta de grada oeste.
- Distribución de asientos de grada oeste.
- Distribución de los espacios para medios de comunicación: cabinas para comentaristas de radio y televisión, cámaras de televisión, prensa escrita, prensa sin derechos.
- Distribución de espacios técnicos: cabinas tácticos, cabina mediacoach, cabina AV/sonido.
- Distribución de cámaras mastes, autónomas, fuera de juego, línea de gol.
- Adecuación de los espacios de vomitorios de grada oeste.
- Recálculo estructural grada y tarima.

Consecuencia de ello, el precio del contrato también sufría una modificación.

La Cámara de Cuentas no ha contado con documentación que explicita los motivos que llevaron a introducir cambios en el proyecto presentado en la fecha de la decisión de modificar el proyecto (noviembre-diciembre de 2024), el cual respondía a los requisitos establecidos en el pliego de prescripciones técnicas, ni tampoco sobre la reducción de precio acordada, todo ello en un plazo inferior a un mes desde la adjudicación.

⁵ Alegación a la recomendación 6. La Sociedad ha realizado la publicación con posterioridad, según se ha comprobado en trámite de alegaciones.

Durante el proceso de fiscalización y a solicitud de la Cámara de Cuentas, la Sociedad remitió un documento denominado "Informe justificativo de la Orden de cambio 1", fechada cinco meses más tarde de la citada decisión, el 30 de abril de 2025 y firmado por la Sociedad y el contratista el 5 de mayo de 2025. En este informe, la UTE adjudicataria solicita una ampliación del plazo de ejecución de seis semanas debido a las modificaciones introducidas en la redacción del proyecto. Conviene señalar que, en su oferta inicial, la UTE había propuesto como mejora la reducción del plazo de ejecución en cuatro semanas.

La Sociedad aportó un certificado fechado el 1 de abril de 2025, firmado por el director gerente, en el que se señala que "se han producido hechos sobrevenidos ajenos a la responsabilidad de la contratista que, si bien provocarían un retraso de algunas semanas en la duración del contrato, no comprometen el objeto del mismo". Además, en dicho documento se indica que, a esa fecha, se habían alcanzado los hitos 1 a 5 previstos en el contrato.

Sin embargo, el informe relativo a la orden de cambio, fechado el 30 de abril de 2025, pone de manifiesto la existencia de un retraso motivado por la introducción de modificaciones en el programa de necesidades durante la fase de redacción del proyecto. Estas modificaciones han dado lugar a un presupuesto de proyecto diferente al inicialmente previsto en el contrato firmado el 19 de noviembre de 2024, cuyo importe ascendía a 12.757.598,10 euros (IVA no incluido). Las variaciones introducidas, que se encuentran recogidas y justificadas desde el punto de vista técnico en el proyecto de ejecución visado, han supuesto un nuevo importe de 12.404.465,92 euros (IVA no incluido). Según el informe, estos cambios presupuestarios aún no se han reflejado en el contrato, tratándose de una modificación que no ha sido aprobada expresamente por el órgano de contratación. Tampoco consta la aprobación formal del proyecto definitivo por parte de dicho órgano. Si bien la elaboración de un proyecto definitivo formaba parte del objeto contractual, la incorporación de nuevos elementos, la redistribución de los ya existentes y la actualización del precio deberían haber sido objeto de aprobación expresa como modificación contractual y, en cualquier caso, el proyecto de obra debería haber sido aprobado por el órgano de contratación.

Cabe añadir que el propio informe señala que "esta modificación (la del plazo total) se debe a la solicitud de cambios en el proyecto encuadrados dentro de la causa de modificación prevista en el punto 3 de la cláusula 14.11.1, por necesidades de espacio o instalaciones solicitadas por la sociedad a instancias del usuario final, adicionales a las planteadas en el pliego de prescripciones técnicas", lo que refuerza la consideración de que estos cambios constituyen una modificación contractual.

Además, en la modificación se incluyen también dos ajustes planteados con posterioridad a la presentación del proyecto de ejecución definitivo:

- Iluminación deportiva: de acuerdo con la información de la fabricante recibida por el contratista, debe sustituirse las ópticas de los focos y realizarse trabajos de instalación que representan un alcance mayor al inicialmente contemplado para poder cumplir con los requerimientos del reglamento de retrasmisiones deportivas de La Liga.
- Modificación de cabinas de radio: el usuario final ha solicitado cambios en las nueve posiciones de radio que se incluyeron en el proyecto de ejecución entregado, por lo que deben añadirse varios elementos en cada uno de ellos.

El importe total de estos cambios posteriores asciende a 30.728,75 euros, un 0,24 % del importe contratado inicial (19.799,43 euros la iluminación deportiva y 10.929,32 euros la modificación de los módulos de radio).

Se ha emitido un informe jurídico, fechado el 5 de mayo de 2025, en el que se concluye que no existe impedimento legal para aprobar la propuesta de modificación presentada. Dicho informe hace alusión a las modificaciones solicitadas por la Sociedad para su incorporación al proyecto definitivo, considerándolas únicamente como fundamento para la solicitud de ampliación de plazo por parte del contratista, motivada por el retraso en la consecución del hito 2. No obstante, en el informe no se aprecia la necesidad de tramitar estos cambios como una modificación contractual formal.

En la sesión celebrada el 7 de mayo de 2025, el Consejo de administración aprobó la modificación nº 1 del contrato, que supuso un incremento presupuestario de 30.278,75 euros (equivalente al 0,24% del importe inicialmente contratado), delegando en el gerente la formalización de dicha modificación. Cabe señalar que este acuerdo se limita a aprobar el aumento del presupuesto de adjudicación en la citada cuantía, sin abordar

expresamente la ampliación del plazo ni la reducción previa del presupuesto contractual derivada de las modificaciones introducidas en el proyecto definitivo a instancias de la Sociedad antes de su entrega.

La notificación de la modificación al contratista se realizó el 8 de mayo de 2025 a través del sistema de notificaciones de la PLACSP, solicitándose asimismo el reajuste de la garantía. Sin embargo, a fecha 10 de junio de 2025, no consta publicada en la PLACSP la modificación del contrato.

El proyecto del contrato nº de orden 4, Fase 1B Obra 1 y Obra 2 correspondiente a las obras de demolición del estadio actual, renovación de la urbanización de la parcela y construcción del nuevo estadio La Romareda, fue elaborado por IDOM para el Real Zaragoza y aceptado por el Consejo de administración de La Nueva Romareda.

El 19 de febrero de 2024 se le entregó formalmente el proyecto básico y de ejecución de la 1ª fase (demoliciones) y el 15 de marzo del mismo año el consejo aprobó la cesión del contrato entre Real Zaragoza e IDOM para el resto del proyecto. No hemos dispuesto del documento de aprobación formal del proyecto resultante de ese contrato ni de la modificación que se acordó encargar a IDOM en la sesión de 21 de mayo de 2024 para adaptar los tiempos de ejecución a la disminución de plazos que suponía la celebración de la competición deportiva en el estadio provisional.

La Sociedad nos ha indicado que una vez subrogada La Nueva Romareda S.L. (el 15 de marzo de 2024) en el contrato suscrito entre IDOM y el Real Zaragoza S.A.D. y tras considerar más conveniente para los intereses generales la construcción del estadio en una sola fase en lugar de las cuatro fases previstas en el anteproyecto y proyecto básico, y como quiera que todavía estaba en fase de elaboración por parte de IDOM el proyecto de ejecución contemplado en el apartado c) de la cláusula 2 del citado contrato, el Consejo de administración en sesión celebrada el 21 de mayo de 2024, habida cuenta que en la temporada 2025/2026 el Real Zaragoza S.A.D. jugará en otra ubicación a determinar, encargó a IDOM que dicho *“proyecto se redactase de modo que permitiese la ejecución continuada de las obras, todo ello sin coste adicional sobre los honorarios pactados en el contrato de marzo de 2024”* y dentro del mismo plazo. Dicho proyecto fue entregado en tiempo y forma por IDOM y es el que ha sido objeto de licitación según el acuerdo del Consejo de administración de 13 de septiembre de 2024.

Sin perjuicio de que la modificación no tenga impacto económico, la Sociedad debe documentar todas sus decisiones con los requerimientos que exige la LCSP en el plazo correspondiente, no a posteriori.

Por último, el 24 de junio de 2024 el Consejo de administración acordó aceptar la propuesta de IDOM de **reembolso de los gastos soportados por la necesidad de obtener la certificación BREEAM.**

- Tasas de la entidad certificadora: 16.800 euros, IVA no incluido. De este importe, IDOM ya había pagado 13.440 euros, IVA no incluido, por el 80% del registro del proyecto, según la factura de 15 de mayo de 2024.
- Costes de subcontratación de informes necesarios para el proceso de certificación: 4.780 euros, IVA no incluido, según la factura de Telluris Consultores de 16 de mayo de 2024.
- Honorarios profesionales del equipo de IDOM especialista en sostenibilidad que ha sido necesario incorporar al equipo, según su presupuesto de 53.400 euros, IVA no incluido.

El informe del secretario no consejero de 18 de junio de 2024, pone de manifiesto que se trata de trabajos necesarios para obtener la certificación BREEAM y que resultaban necesarios dada la exigencia de la FIFA a los nuevos estadios de estar desarrollados y ejecutados en el marco de una de las distintas certificaciones existentes. También señala, y coincidimos con él, que los trabajos encargados y realizados por IDOM con anterioridad a la cesión del contrato a La Nueva Romareda deberían haberse comunicado entonces y que los gastos posteriores a la cesión deberían haber tenido su acomodo en una modificación contractual, tal y como está previsto en la cláusula 11 del contrato. Puesto que esto no se realizó, en virtud de la doctrina del enriquecimiento injusto, informa favorablemente el aceptar la solicitud de IDOM de reembolso de los gastos efectuados.

- **Ejecución y seguimiento.** Los dos contratos principales suscritos por la Sociedad hasta la fecha, el relativo al suministro y ejecución del estadio modular y el correspondiente a las obras del estadio La Romareda, ponen de relieve la relevancia del cumplimiento de los plazos de ejecución, estableciendo en ambos una serie de hitos con fechas concretas de obligado cumplimiento recogidas en los pliegos. Algunos de estos hitos están orientados al control del avance de las obras, mientras que otros tienen carácter penalizable en caso de no alcanzarse en la fecha prevista.

En relación con el contrato número de orden 3, correspondiente al suministro y obra del estadio modular (cláusula 6 del PCAP), la Cámara de Cuentas solicitó información sobre el grado de cumplimiento de los hitos contractuales. Cabe recordar que el contrato, adjudicado el 19 de noviembre de 2024, contemplaba una reducción del plazo de ejecución ofrecida por el adjudicatario, pasando de 26 a 22 semanas a contar desde la firma del acta de inicio, la cual debía suscribirse en el plazo máximo de una semana desde la formalización.

Hito	Tipo de hito	Numero de semana	Fecha fin de hito	
Hito 1	Anteproyecto definitivo	Control	2	03/12/24
Hito 2	Proyecto definitivo	Penalizable	8	14/01/25
Hito 3	Inicio trabajos pavimentación	Control	11	04/02/25
Hito 4	Inicio montaje graderío	Penalizable	12	11/02/25
Hito 5	Inicio montaje edificación modular	Control	15	04/03/25
Hito 6	Incorporación instalaciones singulares	Penalizable	19	01/04/25
Hito 7	Fin de los trabajos de montaje	Penalizable	20	08/04/25
Hito 8	Puesta en servicio y autorizaciones	Penalizable	22	22/04/25

La sociedad remitió a la Cámara de Cuentas las actas de comprobación del cumplimiento de los hitos, todas ellas fechadas el 5 de mayo de 2025, aunque referidas a distintas fechas anteriores. En dichas actas se pone de manifiesto el retraso derivado de la modificación del proyecto en diciembre de 2024, si bien la ampliación del plazo hasta 28 semanas no fue aprobada por el Consejo de administración hasta el 7 de mayo de 2025.

El resumen de lo señalado en las actas remitidas es el siguiente:

Hito		Tipo	Número de semana (inicial/modificada)	Fecha fin de hito	Fecha de cumplimiento según acta
Hito 1	Anteproyecto definitivo	Control	2	03/12/24	29-11-24 Según contrato sería 3-12-24
Hito 2	Proyecto definitivo	Penalizable	8/11	14/01/25	3-1-25 Según contrato sería 14-1-25 Según modificación sería 4-2-25
Hito 3	Inicio trabajos pavimentación	Control	11/14	04/02/25	4-2-25 Según contrato sería 4-2-25 Según modificación sería 25-2-25
Hito 4	Inicio montaje graderío	Penalizable	12/15	11/02/25	4-3-25 Según contrato sería 11-2-25. Después lo modifican a 4-3-25
Hito 5	Inicio montaje edificación modular	Control	15/18	04/03/25	26-3-25 Según contrato sería 4-3-25 Después lo modifican a 25-3-25
Hito 6	Incorporación instalaciones singulares	Penalizable	19/25	01/04/25	No remitida Con la modificación sería el 13-05-25
Hito 7	Fin de los trabajos de montaje	Penalizable	20/27	08/04/25	No remitida Con la modificación sería el 27-05-25
Hito 8	Puesta en servicio y autorizaciones	Penalizable	22/28	22/04/25	No remitida Con la modificación sería el 03-06-25

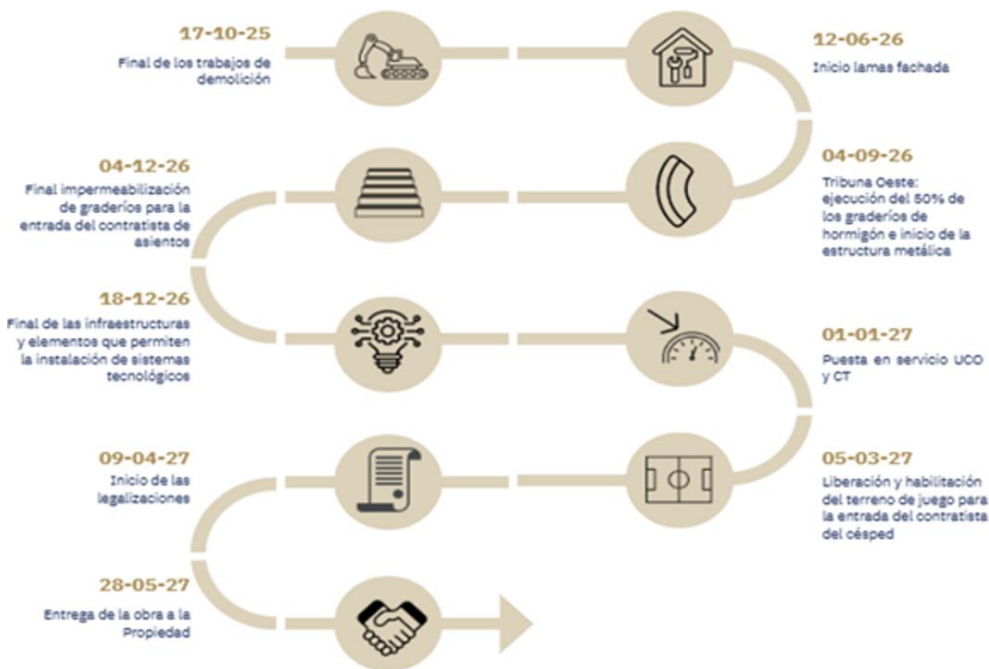
Posteriormente, los hitos 4 y 5 fueron objeto de una nueva revisión y se firmaron actas de cumplimiento el 13 de mayo de 2025, teniendo en cuenta la orden de cambio nº 01 que modificaba las fechas inicialmente previstas.

En este contexto, según el acta de cumplimiento, el hito 2 se habría alcanzado el 3 de enero de 2025; sin embargo, en el expediente de modificación tramitado en mayo se reconoce que dicho hito no se cumplió en plazo, y el retraso en su consecución se incorpora como parte de la modificación contractual.

El 28 de mayo de 2025, la Cámara de Cuentas realizó una visita al estadio modular con el objetivo de verificar el cumplimiento de los hitos contractuales. Durante la visita, se indicó que el hito 8 no incluía la ejecución de la iluminación deportiva, ya que esta dependía del desmontaje de los focos en la ubicación actual del estadio de la Romareda, circunstancia ajena al contratista. Por tanto, la instalación de la iluminación no podría llevarse a cabo hasta que los focos estuvieran disponibles, estimándose un plazo adicional de cuatro semanas desde ese momento.

En la fecha de la visita, no se habían finalizado la totalidad de los trabajos previstos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, por lo que el hito 7 no se encontraba cumplido en la fecha modificada. Tanto el director gerente como la dirección de obra confirmaron la existencia de un desfase temporal, que estimaron en "no superior a 15 días".

Con relación al contrato nº de orden 4, relativo a la construcción del estadio de la Romareda, se está en la primera fase del contrato, estableciéndose el hito nº 1 penalizable, relativo al fin de los trabajos de demolición el 17 de octubre de 2025.



- Publicidad y transparencia. Además de los incumplimientos señalados para todos los contratos, en el **contrato nº de orden 9**, contrato menor de servicios de definición del perfil profesional y selección del candidato para el puesto de gerencia, no se publicó en la PLACSP en el trimestre de su adjudicación, ni tampoco en la página web de la sociedad.

El **contrato nº de orden 10**, negociado sin publicidad de obras de instalación de sistemas de seguridad, sistemas técnicos deportivos y de producción televisiva en el estadio de fútbol provisional, no fue publicado en la PLACSP hasta después de su adjudicación, en mayo de 2025, y no se han publicado los términos de la negociación (aunque sí un acta con el resultado de ésta).

En el **contrato nº de orden 3** no ha sido publicada en la PLACSP, al menos hasta el 10 de junio de 2025, la modificación del contrato.

- Otras incidencias. En el **contrato nº de orden 4**, el Consejo de administración aprobó el 13 de septiembre de 2024 la declaración de urgencia, aprobación del expediente y pliegos y la apertura del procedimiento abierto de contratación, si bien el procedimiento utilizado, como consta en los pliegos, es el restringido.

En el **contrato nº de orden 10**, de obras de instalación de sistemas de seguridad, sistemas técnicos deportivos y de producción televisiva en el estadio de fútbol provisional, la memoria justificativa es de fecha posterior al acuerdo del órgano de contratación.

El **contrato nº de orden 11**, permisos de acceso y conexión a la red de distribución para el suministro de energía eléctrica a su estadio y servicios relacionados, situada en la calle Eduardo Ibarra y calle Jerusalén de Zaragoza parte de una solicitud de acceso a la red de e-distribución realizada por IDOM en abril de 2024, incluyéndose en el expediente analizado, informe de esa empresa justificando las necesidades de potencia eléctrica. Sin embargo, no consta en las actas del Consejo de administración la autorización para el inicio de este trámite (no pudiéndose entender incluido en el contrato de dirección facultativa de las obras de la fase 1A adjudicado a IDOM el 21 de mayo de 2024, fecha posterior a la solicitud de IDOM).

El contrato se firmó por la Sociedad el 7 de octubre de 2024. Tampoco consta en las actas del consejo la aprobación de las facturas de este contrato. En la información remitida sobre contratos, sin embargo, consta el pago de 133.100,14 euros en 2024 y 133.100 euros en 2025, conforme a los plazos de pago establecidos en el contrato.

12. Transparencia

El artículo 11 bis.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) establece que la decisión de crear una página web corporativa debe ser acordada por la junta general de la sociedad, y su inclusión en el orden del día de la convocatoria es un requisito expreso. Asimismo, salvo que los Estatutos dispongan lo contrario, la modificación, el traslado o la supresión de dicha página web recaerá en la competencia del órgano de administración.

Sin embargo, en las actas de la Junta general facilitadas a la Cámara de Cuentas, no se ha encontrado constancia de esta aprobación. Únicamente figura un acuerdo del consejo de administración relativo al encargo de su realización.

Por otro lado, la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de transparencia de la actividad pública y participación ciudadana de Aragón, en su artículo 4.1, determina que sus disposiciones son aplicables a aquellas sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación, directa o indirecta, de las entidades públicas supere el cincuenta por ciento, o en las que dichas entidades puedan ejercer, directa o indirectamente, una influencia dominante por razón de la propiedad, la participación financiera o las normas que las rigen. Este es el caso de La Nueva Romareda S.L, lo que implica su sujeción a esta norma.

Atendiendo a las obligaciones que señala esta Ley se observan a 10 de junio de 2025 los siguientes incumplimientos:

- No se publica la relación actualizada de puestos de trabajo, catálogo de puestos o documento equivalente a todo tipo de personal, con indicación de sus retribuciones anuales, desglosadas por complementos y retribución total (artículo 12.2).
- No se publican los acuerdos o pactos reguladores de las condiciones de trabajo y los convenios vigentes (artículo 12.2).
- No se publican las retribuciones de cualquier naturaleza percibidas por su máximo responsable (artículo 13.1).
- No consta ningún acuerdo de gobierno de especial relevancia (artículo 13.2).
- No se publica la normativa que es de aplicación a la Sociedad (artículo 12.1).
- No se publica la información financiera, presupuestaria y estadística a la que se refiere el artículo 19 de la Ley.

9. AUDITORÍA OPERATIVA

9.1. Trabajo realizado

Hemos realizado una auditoría operativa centrandolo el análisis en tres aspectos principales:

- *Procedimientos legalmente establecidos.* Se ha verificado si la Sociedad ha llevado a cabo su gestión atendiendo a los procedimientos legalmente establecidos para ello.
- *Revisión analítica y ratios financieros.* Se han analizado las principales masas patrimoniales y su variación desde la constitución de la Sociedad y los ratios financieros que describen la evolución de la Sociedad.
- *Análisis de las necesidades de financiación de la empresa.* Partiendo de las líneas de acción establecidas, los cálculos iniciales de gastos e ingresos y la información aportada en el informe del director gerente de 19 de diciembre de 2024, se ha tratado de verificar la evolución del coste de la actividad, al no disponer la Sociedad de una contabilidad analítica ni de un plan de negocio/inversión actualizado en el ejercicio 2024 y hasta el 10 de junio de 2025.

9.2. Actuación procedimental

13. Área financiera. De acuerdo con el artículo 11 de sus Estatutos, las decisiones de la Junta general de la sociedad obligan a todos los socios. Las competencias de la Junta se concretan en el artículo 160 del TRLSC.

En el ámbito de los compromisos de aportación y desembolsos de capital, establecidos en el Pacto parasocial de diciembre de 2023, los socios han tomado la decisión de modificar los compromisos de aportación en fechas diferentes (Gobierno de Aragón en diciembre de 2024, Ayuntamiento de Zaragoza en diciembre de 2024 y abril de 2025, y Real Zaragoza en junio de 2025). La Sociedad, en las cuentas generales de 2024, ya presentó registrados los importes de los desembolsos pendientes de capital que dos de los socios habían decidido pero que la Junta general no aprobó hasta el 19 de junio de 2025.

En consecuencia, la secuencia seguida no se alinea por completo con el procedimiento previsto tanto en la normativa aplicable como en el Pacto de socios. De acuerdo con dicho marco, la ampliación de capital debe ser aprobada, en primer término, por la Junta general y, solo a partir de esa decisión, tramitarse su ejecución y reflejo contable. En este caso, la Sociedad efectuó dichas gestiones con antelación y la ratificación por la Junta general se formalizó aproximadamente seis meses después.

14. Área de contratación. El artículo 209 del TRLSC establece que es competencia de los administradores la gestión y la representación de la sociedad. En una sociedad de responsabilidad limitada los Estatutos sociales podrán establecer distintos modos de organizar la administración atribuyendo a la junta de socios la facultad de optar alternativamente por cualquiera de ellos sin necesidad de modificación estatutaria. En el caso de La Nueva Romareda, se ha optado por un consejo de administración.

De acuerdo con el artículo 233.d) del TRLSC, en el caso de consejo de administración, el poder de representación corresponde al propio consejo, que actuará colegiadamente. No obstante, los Estatutos podrán atribuir el poder de representación a uno o varios miembros del consejo a título individual o conjunto.

Y conforme al artículo 234, la representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los Estatutos.

El consejo de administración está regulado en el capítulo VI de la ley (artículo 242 y siguientes).

Puesto que no consta en los Estatutos ni en ningún acuerdo de la Junta general una regulación específica del consejo de administración habrá que estar a lo establecido en el TRLSC. Tratándose de un órgano colegiado, no puede celebrar contratos o ejecutarlos, sino que habrá de encargar la ejecución de sus acuerdos a alguno de sus miembros o a un tercero; es decir, puede delegar con carácter más o menos general sus funciones a favor de un consejero delegado (artículo 249 del TRLSC), así como apoderar a uno de sus miembros o a un tercero para que puedan vincular a la Sociedad con terceros o extender documentos o personarse ante las administraciones públicas. A la vista de las actas del Consejo de administración, esta es la solución que se ha adoptado en La Nueva Romareda.

En la reunión del Consejo de 10 de enero de 2024 se otorgaron poderes para realizar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos, con el límite máximo por cada operación individualizada de 100.000 euros, a la presidenta del Consejo. A los consejeros designados se les autoriza la realización de estos mismos actos con el límite de 15.000 euros de manera solidaria por cada operación individualizada, y de 15.000 a 100.000 euros con firma mancomunada de otro consejero apoderado de la Sociedad.

En reuniones posteriores el Consejo autoriza el pago de facturas de importe superior a 100.000 euros, aprueba expedientes de contratación y autoriza trámites específicos de procedimientos de contratación cuyo importe supera esa cantidad, facultando a diferentes consejeros para las firmas que procedan. También aprueba la realización de contratos menores y faculta a los consejeros para adjudicarlos, pese a que ya existía un apoderamiento para negocios jurídicos hasta 100.000 euros.

El 24 de junio de 2024, además, el Consejo nombró al gerente y le otorgó, entre otros, poderes para autorizar y tramitar procedimientos de contratación y formalizar contratos (como contratante o como contratista) con el límite de 25.000 euros.

Con esta operativa el Consejo está presente en todas las decisiones al autorizar, sin perjuicio de apoderamientos generales, todas las fases de un contrato. Sin embargo, conforme la Sociedad amplía su actividad, y con ello el número de contratos, existen aspectos del procedimiento de contratación que debe autorizar el Consejo y que o no se realizan, o no tienen ni reflejo documental ni se incorporan en las actas del Consejo de administración. Así, tal y como se ha puesto de manifiesto en el epígrafe relativo al cumplimiento de la legalidad:

- No existen acuerdos de inicio de los expedientes, exigidos por el artículo 116 de la LCSP, porque el Consejo no refleja esta circunstancia en las actas.
- No se designa a un responsable del contrato (artículo 62 de la LCSP).
- Los modificados de los contratos no se aprueban por el Consejo ni se tramitan en tiempo y forma. Así, por ejemplo, el modificado del contrato nº de orden 3 del estadio modular realizado en diciembre de 2024 no se firma hasta abril de 2025.

Esta circunstancia pone de manifiesto debilidades en la gestión, tanto en el ámbito financiero como en el de contratación. En repetidas ocasiones, los trámites documentales se han realizado fuera de los plazos previstos, lo que puede limitar la eficacia de las garantías asociadas a los procedimientos legalmente establecidos. Asimismo, se observa que algunos instrumentos de organización interna, como los relativos a la ordenación de personal, aún no se han desarrollado, a pesar de que la Sociedad lleva más de un año en funcionamiento.

Además, el punto 6.8 del Pacto parasocial establece que "los Socios podrán acordar la creación un comité delegado del consejo de administración que tendrá como función principal realizar la supervisión y control del cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad y el proceso de promoción y construcción del Proyecto, y que se reunirá con carácter mensual. A estos efectos, el comité delegado estará integrado por 3 miembros, de los cuales uno será designado por el Ayuntamiento de Zaragoza, uno será designado por la Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U. y uno será designado por el Real Zaragoza S.A.D".

Aunque la constitución de este Comité tiene carácter potestativo, su previsión en el Pacto parasocial, junto con la relevancia que adquiere el seguimiento de las actuaciones de la empresa pública para garantizar tanto el control del gasto como su eficacia y eficiencia, refuerzan la conveniencia de establecer dicho comité con el fin de asegurar una adecuada supervisión y control de la gestión.

9.3. Revisión analítica y ratios financieros

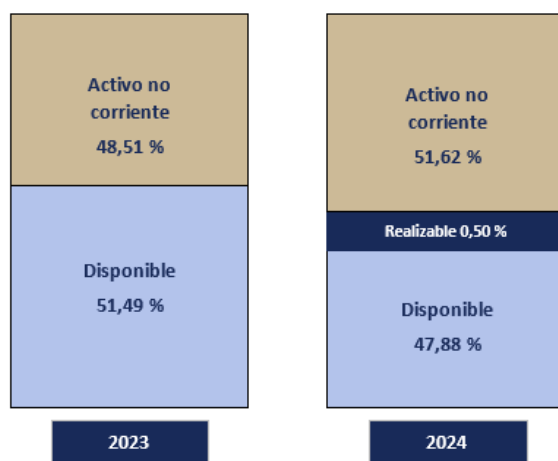
Debido a la reciente constitución de la Sociedad e inicio de sus actividades, las conclusiones de este análisis de ratios ofrecen una visión muy limitada de la situación y evolución de la Sociedad ya que será en los próximos años, y más concretamente, cuando el proyecto del nuevo estadio esté finalizado y la Sociedad comience a tener ingresos procedentes de la utilización del estadio, cuando se pueda concluir si estos ingresos serán suficientes para cubrir sus necesidades, tanto de gestión como de reembolso de operaciones, como por ejemplo, cumplir con la devolución de los préstamos participativos previstos en 2025 por un importe total de 32 millones de euros.

En el comportamiento de los ingresos influye en gran medida la evolución deportiva del socio privado, Real Zaragoza S.A.D. y su capacidad para hacer frente a sus compromisos tanto en las futuras aportaciones de capital como en el pago del canon fijo y variable.

15. Análisis de balance. En 2023 y 2024 el reparto de las distintas masas patrimoniales sobre el total del activo y pasivo es el siguiente:

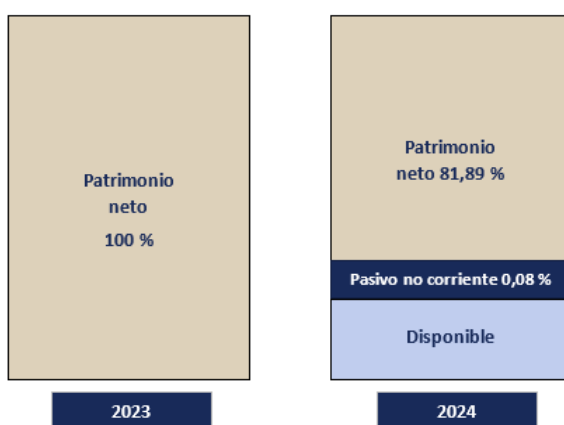
	2023		2024	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Disponible	51,49%		47,88%	
Realizable	0,00%		0,49%	
Existencias	0,00%		0,00%	
Activo no corriente	48,51%		51,62%	
Pasivo corriente		0,00%		18,03%
Pasivo no corriente		0,00%		0,08%
Patrimonio neto		100,00%		81,89%

**Evolución del activo
2023-2024**



El activo no corriente aumenta al incorporarse inmovilizado en curso, disminuyendo el impacto del activo corriente (deudores comerciales y tesorería) en el porcentaje total.

**Evolución del pasivo
2023-2024**



El cambio en el pasivo corriente se debe al registro de los desembolsos pendientes de la aportación de capital del ejercicio.

Las consideraciones generales para que el análisis de balance sea positivo son las siguientes:

1.- El activo corriente ha de ser mayor, y si es posible casi el doble, que el pasivo corriente. Si el activo corriente es muy superior al doble del pasivo corriente la empresa puede estar infrutilizando sus activos corrientes y obtener de ellos poca rentabilidad por tener un exceso de estos; por el contrario, si el activo corriente es bastante menor del doble del pasivo corriente la empresa puede sufrir problemas ya que el fondo de maniobra es negativo, lo que se denomina suspensión de pagos técnica o teórica.

	2024	2023
Activo corriente	29.953.384,03	26.000.000,00
Pasivo corriente	11.165.066,37	0,00
Fondo de Maniobra	18.788.317,66	26.000.000,00

En este caso el Fondo de Maniobra es positivo en cada ejercicio ya que se está al inicio de las actividades de la Sociedad. La evolución positiva o negativa del fondo de maniobra vendrá condicionado por los compromisos futuros que se han adquirido

2.- El realizable más el disponible ha de igualar, aproximadamente, el pasivo corriente. En 2023 no hay pasivo corriente, en 2024 sí y el disponible es mucho mayor, por lo que la Sociedad no tiene problemas para afrontar sus pagos.

	2024	2023
Disponible	29.647.962,55	26.000.000,00
Realizable+ Disponible	29.647.962,55	26.000.000,00
Pasivo corriente	11.165.066,37	0,00
Diferencia	18.482.896,18	26.000.000,00

3.- Los fondos propios han de ascender al 40% o 50% de la suma total del patrimonio neto y el pasivo para evitar su descapitalización. En ambos ejercicios se cumple esta condición. El porcentaje resultante es muy alto, pero al estar al inicio de las operaciones de la Sociedad no implica que se esté infrutilizando el mismo.

	2024	2023
Fondos propios	50.703.052,00	50.500.000,00
Patrimonio neto y pasivo	61.917.025,00	50.500.000,00
% Fondos propios/patrimonio neto y pasivo	82%	100%

16. Ratios financieras. En todos los casos, y derivado de que se trata del primer año de operaciones de la Sociedad, las ratios son satisfactorias e incluso más positivas de lo que se considera como situación correcta. El análisis de sus resultados será más útil cuando la construcción del estadio de la Romareda y las actuaciones vinculadas al proyecto, objeto principal de la actividad de la empresa, estén más avanzadas y se haya tenido que hacer frente a los costes y gastos derivados y, desde el punto de vista de los ingresos, cuando se constate su importe real al comenzar a funcionar las infraestructuras asociadas directa e indirectamente al objeto social.

La viabilidad de la empresa está garantizada en la actualidad por la aportación de los dos socios públicos, habida cuenta que el socio privado no ha realizado la aportación de capital prevista para 2024 ni el abono del canon previsto en el Pacto parasocial, no teniéndose constancia que la Junta general haya determinado el importe del canon de los ejercicios 2024 y 2025 pendiente de pago.

Hasta que no haya finalizado la construcción del nuevo estadio y esté operativo para acoger todos los eventos deportivos y de otras características que se prevén y se hayan realizado todas las operaciones necesarias para poner en funcionamiento los usos terciarios que prevén los socios en sus pactos, no se podrá verificar la viabilidad y autonomía de la empresa pública o si esta seguirá necesitando de sucesivas aportaciones de sus socios públicos para mantenerse (mayores aportaciones de capital, préstamos, transferencias para su mantenimiento, etc.). En la actualidad, su viabilidad depende de las aportaciones del Ayuntamiento de Zaragoza y del Gobierno de Aragón, únicas fuentes de ingresos garantizadas, ya que la aportación del Real Zaragoza no se ha producido y su participación futura se ha visto reducida al modificarse el Pacto parasocial.

Ratios de liquidez	Fórmula	Saldo 2023	Saldo 2024	Saldo 31/03/2025
Ratio de liquidez (o solvencia corriente)	Activo corriente / Pasivo corriente. El valor de esta ratio debe estar entre 1,5 y 2; si es menor o se acerca a 1 es posible que la empresa esté en suspensión de pagos.	0,00	2,683	2,547
Ratio de tesorería (Prueba del ácido)	Disponible + Realizable) / Pasivo corriente. El valor estimado de esta ratio está entre de 0,75 y 1. Indica la relación entre la cuantía de la tesorería y cuentas a cobrar sobre cuentas a pagar.	0,00	2,683	2,547
Ratio de disponibilidad	Disponible / Pasivo corriente El valor de esta ratio debe oscilar entre 0,1 y 0,3.	0,00	2,655	2,513
Fondo de maniobra (aparente)	Recursos permanentes - Activo no corriente. Parte de los recursos permanentes que no está absorbida por la financiación del activo no corriente y que está disponible para financiar las necesidades del capital de trabajo.	26.000.000	18.788.318	17.359.988
Capital de trabajo necesario (Fondo de maniobra necesario)	Stocks + Clientes + Otros deudores de explotación - Acreedores comerciales - Otras deudas de explotación. Parte de las necesidades de tipo cíclico no cubiertas por la financiación de los recursos cíclicos, es decir, es el fondo de maniobra que realmente necesita la empresa para financiar su explotación.	0,00	149.906	(732.184)
Necesidades de fondo de maniobra	Fondo de maniobra - Capital de trabajo necesario. Si es < 0, existe un déficit de fondo de maniobra y la empresa necesita financiar su explotación. Nos indica las necesidades de tesorería.	26.000.000	18.638.412	18.092.172
Ratio de fondo de maniobra sobre deudas a corto plazo	Fondo de maniobra / Pasivo corriente. El valor de esta ratio debe oscilar entre 0,5 y 1.	0,00	1,683	1,547

Ratios de endeudamiento	Fórmula	Saldo 2023	Saldo 2024	Saldo 31/03/2025
Ratio de endeudamiento	Exigible / Total patrimonio neto más pasivo. El valor óptimo de esta ratio se sitúa entre 0,4 y 0,6; si es mayor que 0,6 indica que el volumen de deudas es excesivo y se está perdiendo autonomía frente a terceros.	0,00	0,181	0,182
Ratio de autonomía financiera	Patrimonio neto / Deudas. El valor óptimo de esta ratio oscila entre 0,7 y 1,5 de acuerdo con las proporciones propuestas para la ratio de endeudamiento.	N/A	4,521	4,492
	Fondos propios / Deudas.	N/A	4,521	4,492
Ratio de garantía (Solvencia total)	Activo total / Deudas. El valor de esta ratio debe acercarse a 2, si es menor que 1 implica quiebra.	N/A	5,521	5,492
Ratio de calidad de la deuda	Pasivo corriente / Deudas. Cuanto menor sea el valor de esta ratio, significa que la deuda es de mejor calidad en lo que al plazo se refiere.	N/A	0,996	0,996
Ratio de capacidad de devolución de préstamos	(Beneficio neto + Amortizaciones) / Préstamos recibidos. Cuanto mayor sea su valor, más capacidad tendrá la empresa para devolver préstamos.	N/A	N/A	N/A

Ratios de estructura del activo	Fórmula	Saldo 2023	Saldo 2024	Saldo 31/03/2025
Inmovilización	Activo no corriente / Activo. Esta ratio expresa en qué medida la empresa inmoviliza capitales.	0,485	0,516	0,538
Importancia del activo circulante	Activo corriente / Activo. Mide la relación del circulante con el total de inversiones de la empresa. En principio, las empresas que tienen un mayor activo corriente obtienen mayores beneficios.	0,515	0,484	0,462
Ratio de autofinanciación	Activo no corriente / Patrimonio neto. Si la ratio es mayor de 1 indica que existe financiación externa del activo.	0,485	0,630	0,658
EBITDA (beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización)	Resultado de explotación + Depreciaciones + Amortizaciones.	0,00	(97.690)	(59.852)

9.4. Análisis de las necesidades de financiación

17. En el mes de diciembre de 2024 la gerencia de la Sociedad elaboró un informe justificativo de las necesidades de financiación cifrando el importe de gasto al que se debería hacer frente hasta el 31 de diciembre de 2027. En dicho informe el gerente pone de manifiesto que *"al ser La Nueva Romareda S.L. una entidad con presupuesto estimativo y socios públicos y privados, y con independencia de los compromisos del socio privado asumidos en los pactos parasociales es necesario que los socios públicos incluyan en sus presupuestos de gastos las partidas presupuestarias pertinentes para esta financiación y poder cumplir con esa previsión legal. Esta previsión legal es la que justifica, en los términos establecidos en la normativa económico-presupuestaria, la inaplazable necesidad de adoptar las medidas presupuestarias que corresponda para incorporar las aportaciones extraordinarias que hay que realizar con el fin de atender las necesidades financieras de la sociedad para el cumplimiento de sus objetivos: la construcción de un nuevo estadio de fútbol de La Romareda.*

Los socios de La Nueva Romareda S.L. consideran que es más conveniente financiar las obras del nuevo estadio sin financiación externa (en el informe económico financiero de 23/11/2023 del Ayuntamiento de Zaragoza se preveía una financiación externa de 60.000.000 euros), bien con ampliaciones de capital o con préstamos participativos. Esto tiene una ventaja adicional, que es la de eliminar la carga financiera que estaba prevista en el plan de negocio de la sociedad, lo que supone un importante ahorro económico y en lo que respecta al Ayuntamiento de Zaragoza, eliminar el riesgo de que la deuda de la sociedad le pueda ser computada."

A la vista de las necesidades expuestas, los socios públicos tomaron la decisión de modificar el calendario de desembolsos de capital, incrementando sus participaciones (ya que el socio privado Real Zaragoza no había realizado el desembolso correspondiente a 2024 ni abonado el canon al que se comprometió en el Pacto parasocial, ni tampoco existe constancia de que se le haya exigido según dicho Pacto), y previendo un futuro préstamo participativo de 32 millones de euros, modificación que finalmente aprobó la Junta general de la Sociedad el 19 de junio de 2025, tal como se detalla en el epígrafe de auditoría financiera del informe.

Partiendo de los costes incurridos y las necesidades de financiación señaladas por la gerencia de la Sociedad en su informe de 19 de diciembre de 2024, la Cámara de Cuentas ha revisado las diferentes cuantías y actividades realizadas para verificar el coste de las actuaciones sociales.

En los siguientes cuadros se resumen los importes de los gastos relativos a la demolición y construcción del estadio de la Romareda y al suministro y construcción del estadio modular con la comparativa entre las cifras del informe citado y el obtenido de la fiscalización de la Cámara de Cuentas:

Obras Estadio de la Romareda			
Actuación	Coste según informe gerencia 19/12/2024	Análisis CCA	Estado
1) Obra - Fase 1A	3.269.893	3.250.259	Ejecutado
Obra 1 – Construcción	3.139.528	3.119.893	
Dirección proyecto + IVA	130.365	130.365	
2) Construcción estadio (bajada 10% contrato de obras	133.901.063	133.901.063	
Obras Estadio	124.532.835	124.532.835	Licitado
Tecnología	3.837.918	3.837.918	Pendiente a 2027
Asientos	3.566.445	3.566.445	Pendiente a 2027
Terreno de juego	1.963.866	1.963.866	Pendiente a 2027
3) Dirección de proyecto nuevo estadio	8.197.637	8.230.264	Licitado
COSTE TOTAL	145.368.594	145.381.586	

Se ha licitado, ejecutado y finalizado la Fase 1A (demoliciones y cimentaciones) por un coste algo menor al previsto.

En lo que respecta a la construcción propia del estadio, se ha licitado la parte de la construcción, pero la parte de tecnología, asientos y terreno de juego está pendiente hasta 2027.

Por otro lado, la parte de dirección de obra se encuentra también licitada y la diferencia entre ambos importes radica en el contrato de Seguridad y Salud, que tiene un importe sin IVA de 167.363 euros frente a los 140.399 euros previstos.

Suministro y construcción Estadio Modular Parking Norte		
Actuación	Coste según informe gerencia 19/12/2024	Análisis CCA
1) Construcción estadio modular	9.285.000	9.285.000
a) Acondicionamiento e infraestructuras	3.675.000	3.675.000
Acondicionamiento, adecuación e infraestructuras	2.675.000	2.675.000
Gastos incurridos en la urbanización	1.000.000	1.000.000
b) Montaje del estadio	5.610.000	5.610.000
2) Alquiler mensual infraestructura + IVA	4.268.394	4.268.394
3) Dirección facultativa del proyecto + IVA	175.644	175.644
4) Desmontaje estadio modular	945.000	945.000
5) Tecnología + IVA	496.100	722.595
COSTE TOTAL	15.170.137	15.396.632

En el cuadro ya se tienen en cuenta las modificaciones habidas en el contrato y que se han tratado en el epígrafe de cumplimiento de legalidad de este informe.

Ha de llamarse la atención sobre el hecho de que la Sociedad incluye costes de urbanización de 1.000.000 de euros, respecto a los que la Cámara de Cuentas no ha tenido información sobre si se han soportado en un contrato o convenio establecido o si se refieren a la parte de la urbanización de la zona del Parking Norte cuyo coste ha asumido hasta el momento el Gobierno de Aragón.

La principal diferencia observada entre los datos de la Sociedad y el análisis de la Cámara de Cuentas está en el apartado de Tecnología, en los elementos que han tenido que incluirse por exigencias de la liga.

Las pequeñas diferencias detectadas en ambas obras puestas de manifiesto en los cuadros anteriores incrementarían el importe total del coste en 239.488 euros.

A 19 de diciembre de 2024 la Sociedad cuantifica sus gastos de funcionamiento y estructura hasta el 31 de diciembre de 2027 con el detalle que muestra el cuadro siguiente. La Cámara de Cuentas no ha podido comprobar la forma de cálculo realizada ni si en ella se incluyen variaciones por la gestión en 2025 que puedan aumentar o disminuir la cifra señalada.

Gastos de funcionamiento y estructura de la sociedad a 19-12-2024	Importe
1) SUELDOS Y SALARIOS	899.533
Gerente	389.725
Controller financiero	186.675
Ingeniero de mantenimiento 1	165.933
Ingeniero de mantenimiento 2	157.200
2) SEGUROS Y COBERTURAS	1.700.000
Responsabilidad civil	600.000
Decenal	1.000.000
Organismo Certificador	100.000
3) EQUIPOS Y HERRAMIENTAS DE TRABAJO	86.345
Teléfono móvil	1.470
Herramienta Canal y Gestión Externa del Canal	22.750
Mantenimiento web y 365	49.875
Alojamientos y dominios	12.250
4) CONTRATOS MENORES	15.750
Protección de datos	15.750
5) TRANSPORTE Y LOGÍSTICA	28.000
Dietas y Desplazamientos	28.000
6) SERVICIOS PROFESIONALES EXTERNOS	270.200
Contrato Asesoría	95.000
Contrato Gestoría	25.200
Contrato Redacción plan de negocio de terciarios	150.000
COSTE TOTAL (SIN IVA)	2.999.828
COSTE TOTAL (CON IVA)	3.083.890

Como resumen de lo anterior, en diciembre de 2024, el gasto considerado por la Sociedad alcanzaba el siguiente importe:

Gastos	Importe sociedad
Obras estadio de la Romareda	145.368.593
Suministro estadio modular	15.170.137
Gastos de funcionamiento sociedad	3.083.890
Total	163.622.620

Además de las pequeñas diferencias detectadas en ambas obras puestas de manifiesto en los cuadros anteriores, que incrementarían el importe total en 239.488 euros (básicamente por los gastos exigidos por la Liga y el estudio de coordinación y salud de las obras de la Romareda), la Cámara de Cuentas ha detectado una serie de gastos que no se contemplan en la cuantía anterior y que están directamente vinculados al desarrollo de las actuaciones relacionadas con la operación del estadio de la Romareda por ser necesarios para ello:

Estadio de la Romareda:

- Urbanización zona Romareda. Coste asumido por el Ayuntamiento. Este coste es desconocido, pero es necesario acondicionar la parte externa de la Romareda aledaña a la misma. Se desconoce si finalmente se asumirá por la Sociedad o lo asumirá directamente el Ayuntamiento, pero es un gasto derivado de la operación de construcción del nuevo estadio.
- Tasa por la prestación de servicios urbanísticos por importe de 1.248.410 euros e ICIO por importe de 120.739,87 euros correspondiente a la fase 1 demolición del Cubo, Gerencia y grada sur del Estadio de la Romareda. No se ha incluido en el coste calculado por la Sociedad.

Con relación al ICIO, se han devengado 120.739,87 euros en 2024. La Cámara de Cuentas es conocedora de que, a partir de 2025, la Sociedad podría optar a la bonificación del impuesto señalado en la Ordenanza nº 10 al haber sido declarada la actuación de especial interés o utilidad municipal por el Ayuntamiento en su pleno de 27 de marzo de 2025, siempre que cumpla el requisito (artículo 14.6) de tener al menos cinco trabajadores (actualmente solo tiene cuatro, incluido el director gerente). En caso de no cumplirse la condición, el impuesto, cuyo tipo de gravamen es el 3,87 % de la base imponible, constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla, tal como viene definido en el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, deberá integrar el coste de la obra sin perjuicio de su posterior activación en el inmovilizado. El importe de la cuota estará en torno a los 4,8 millones de euros que, a efectos de calcular el coste global del proyecto del nuevo estadio, debe considerarse en su totalidad con independencia de la existencia de una bonificación, ya que ésta simplemente traslada parte del coste de la Sociedad al Ayuntamiento de Zaragoza.

- Permisos de acceso de conexión a la red de distribución para el suministro de energía eléctrica Nueva Romareda, por importe de 220.000 euros.
- Gastos derivados de la obtención de la certificación Breeman por importe de 74.980 euros.
- Existen, además, los siguientes contratos adjudicados que habría también que considerar, aunque pueden estar incluidos en la cuantía que la Sociedad calcula en el apartado de Seguros y Coberturas, circunstancia que desconocemos:
 - Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil a contratar por la Nueva Romareda, como promotor del proyecto de ejecución del Estadio la Romareda por importe de 96.577,95 euros.
 - Organismo de Control Técnico para la Nueva Romareda por importe de 46.375 euros.

Estadio Modular:

- Urbanización zona estadio Modular. Este coste hasta junio de 2025 ha sido asumido por el Gobierno de Aragón con un importe de 1.786.199,99 euros. En el Informe de la Sociedad se incorpora un coste de urbanización de 1.000.000 que desconocemos si corresponde a esta urbanización o a otro concepto distinto.
- Redacción del proyecto de reacondicionamiento por importe de 12.750 euros.
- En 2025 se han licitado dos contratos de vigilancia para el estadio modular: vigilancia de seguridad del recinto del estadio de fútbol provisional, por importe de 710.208 euros, y sistema de vigilancia del entorno del estadio provisional, por importe de 150.810 euros.
- Expropiación de terrenos para la ubicación del estadio modular. El Gobierno de Aragón ha realizado expropiaciones en los terrenos del Parking Norte. La Cámara de Cuentas no ha dispuesto del importe del gasto de las expropiaciones asumido por el Gobierno de Aragón.
- Según nos ha indicado la Sociedad, el Gobierno de Aragón está haciéndose cargo de los gastos de suministro eléctrico del estadio modular, al menos, hasta junio de 2025, ya que, como propietario de la parcela, solicitó el suministro y la Sociedad no ha asumido ese gasto, cuya cuantía no se nos ha facilitado.

Otros gastos:

Se han realizado los siguientes contratos, que ignoramos si están contemplados en los gastos calculados por la Sociedad:

- Coordinación de seguridad y salud de las obras de instalación de un estadio de fútbol modular y adecuación de la parcela con un importe de 14.500 euros.
- Redacción de un estudio de movilidad urbana para la implantación de un estadio de fútbol provisional en la zona denominada Parking Norte con un importe de 14.900 euros.
- Seguimiento de las obras a través de drones por 14.500 euros.
- Servicios para la definición de perfil profesional y posterior selección del puesto de gerencia, controller financiero y puestos de Ingeniería de mantenimiento con un total de 28.300 euros.

En resumen, a los costes calculados de la actuación completa señalados en diciembre de 2024 por la Sociedad consideramos que deben sumarse los señalados anteriormente. No se puede ofrecer una cuantía concreta total porque no hemos dispuesto de información suficiente de muchos de ellos, ni conocemos si existen otros de los que también se hayan hecho cargo los socios directamente al no haber obtenido respuesta en nuestra circularización, por lo que la cifra total del siguiente cuadro es una mera aproximación que se incrementará no solo por las cuantías desconocidas que se ponen de manifiesto, sino por otras actuaciones necesarias, sean directamente de la Sociedad, sean asumidas por los propios socios, que pueden llevarse a cabo hasta 2027:

Gastos	Importe sociedad
Costes calculados por la sociedad	163.622.620
<i>Obras estadio de la Romareda</i>	<i>145.368.593</i>
<i>Suministro estadio modular</i>	<i>15.170.137</i>
<i>Gastos de funcionamiento Sociedad</i>	<i>3.083.890</i>
Variación análisis CCA obras ambos estadios	239.488
Gastos de apoyo gestión convenio CEPA	desconocido
Otros costes estadio de la Romareda	6.607.083
<i>Urbanización Zona Romareda</i>	<i>desconocido</i>
<i>Tasa prestación servicios urbanísticos</i>	<i>1.248.410</i>
<i>ICIO</i>	<i>120.740</i>
<i>ICIO Fase de construcción (cuantía aproximada*)</i>	<i>4.800.000</i>
<i>Conexión Red eléctrica</i>	<i>220.000</i>
<i>Certificación Breeman</i>	<i>74.980</i>
<i>Póliza Responsabilidad civil</i>	<i>96.578</i>
<i>Organismo Control Técnico</i>	<i>46.375</i>
<i>Suministros agua</i>	<i>desconocido</i>
Otros costes estadio modular	2.659.968
<i>Urbanización Zona modular</i>	<i>1.786.200</i>
<i>Redacción proyecto reacondicionamiento</i>	<i>12.750</i>
<i>Vigilancia estadio</i>	<i>861.018</i>
<i>Expropiaciones terreno</i>	<i>desconocido</i>
<i>Suministros luz, agua estadio modular</i>	<i>desconocido</i>
Otros contratos	72.200
<i>Coordinación seguridad y salud modular</i>	<i>14.500</i>
<i>Estudio de movilidad urbana</i>	<i>14.900</i>
<i>Seguimiento de obras por drones</i>	<i>14.500</i>
<i>Servicios de definición y elección de puestos de trabajo</i>	<i>28.300</i>
TOTAL	173.201.359

* Con independencia de que exista una futura bonificación, que se calculará en función del número de trabajadores de la empresa, en realidad el coste en la operación de construcción del estadio no disminuye por ella, simplemente se traslada desde la Sociedad al Ayuntamiento la asunción de esa parte bonificada.

9.5. Plan de negocio

18. Conforme a la documentación a la que ha tenido acceso la Cámara de Cuentas, la Sociedad comenzó su andadura con un plan económico basado en dos informes: uno de impacto económico de la inversión de 27 de noviembre de 2023, realizado por un asesor técnico del Ayuntamiento de Zaragoza, y un estudio de solvencia de la Sociedad de 28 de noviembre de 2023, realizado por la Unidad Central de Contabilidad y Tesorería del Ayuntamiento de Zaragoza (UCCT). Ambos informes difieren en las cuantías calculadas, siendo menor la estimación de ingresos del informe de la UCCT, si bien en ninguno de los dos informes se explica la forma de cálculo de los citados ingresos.

En este último se baraja un coste total en torno a los 208 millones de euros, que a fecha actual es aceptable teniendo en cuenta el análisis y cálculo descritos en el epígrafe anterior. En los informes económico-financieros se prevén una serie de ingresos a través de los cuales la Sociedad podrá recuperar a largo plazo la inversión realizada. La gerencia de la Sociedad, un año más tarde, realiza un cálculo de los mismos conceptos incluyendo también la previsión de ingresos por el uso del estadio modular, que principalmente, son los siguientes:

- *Naming rights* 800.000 euros anual (el citado informe económico de la UCCT lo valora en una horquilla de 1.200.000-1.400.000 euros para el caso de la Nueva Romareda, cifra que, por prudencia y por referirse a un estadio con mayor impacto publicitario, reduce la gerencia en un 40%). En la actualidad, la información de prensa ofrece una cifra de 1.000.000 de euros anuales.
- Alquiler para uso deportivo, 300.000 euros anuales (en una horquilla de 200.000 euros y 400.000 euros. La Sociedad opta, con el mismo criterio de prudencia, por la parte baja de esta horquilla).
- Explotación de aparcamientos de rotación 50.000 euros anual, en total 2.300.000 euros (1.150.000 euros por año).
- Gestión y explotación de los equipamientos terciarios del nuevo estadio. En el informe del Ayuntamiento de Zaragoza consta una estimación que cifra estos ingresos en 3.874.500 euros al año.

En 2024, con base en informe de la consultora IDOM, de octubre de 2024, se calcula un importe final de 12.295.952 euros en un período de 10 años y de 25.919.040 euros en un período de 20 años, que podrían destinarse para la amortización del préstamo.

- La Sociedad recibirá un canon fijo y otro variable del Real Zaragoza S.A.D. determinado en el Pacto parasocial. La previsión del canon fijo es la siguiente:

Año	Franja anual	Importe anual
2024-2029	Año 1 a 6	150.000
2030-2034	Año 7 a 11	500.000
2035-2039	Año 12 a 16	750.000
2040-2044	Año 17 a 21	875.000
2045-2049	Año 22 a 26	1.000.000
2050-2054	Año 27 a 31	1.250.000
2055-2059	Año 32 a 36	2.000.000
2060-2064	Año 37 a 41	2.250.000
2065-2081	Año 42 a 58	2.500.000
2082-2098	Año 59 a 75	3.050.000

El canon variable previsto en el Pacto oscila en el rango de 3-5 % de los ingresos de la explotación. La empresa y el informe municipal calculaban una estimación media de 300.000 euros.

Atendiendo a todo lo anterior, la previsión de ingresos global la estima la Sociedad en 22 millones en 10 años y 46 millones en 20 años, con lo que la empresa podría afrontar la devolución del préstamo participativo.

En los informes del Ayuntamiento de 2023 se detallan los posibles ingresos: celebración de eventos, conciertos, ingresos por *hospitality*, vip, y gastos de consumición del público asistente a los partidos. La Cámara de Cuentas ha analizado estos informes, pero no es posible garantizar la efectiva realización de determinadas actuaciones que generaran ingresos o los comportamientos de uso de instalaciones (*hospitality*, consumos en el bar de los estadios, etc.) a largo plazo, por lo que son muy difíciles de analizar objetivamente, teniendo en consideración, además, que muchos de ellos estarán muy influidos por la situación deportiva del Real Zaragoza, en especial el canon que el socio privado debe aportar.

Por ello, es fundamental disponer de un plan de negocio permanentemente actualizado para asegurar la viabilidad económica de las actuaciones en curso y poder estimar verdaderamente la necesidad de financiación y de recuperación de la inversión. La Nueva Romareda no ha dispuesto durante su año y medio de vigencia de un plan de negocio objetivo y actualizado a las circunstancias de su actuación.

9.6. Conclusiones

19. Sobre el análisis procedimental

Es fundamental que los procedimientos previstos en la normativa aplicable se sigan en el orden y la forma establecidos, de modo que los órganos competentes puedan adoptar las decisiones oportunas en el momento adecuado. La tramitación de actuaciones sin la debida cumplimentación de los expedientes, informes y resoluciones conforme a las exigencias legales, o la regularización de la documentación con posterioridad, puede comprometer la seguridad jurídica y la transparencia del proceso. Del mismo modo, la Sociedad debería abstenerse de aceptar o tramitar decisiones hasta que estas hayan sido debidamente aprobadas por la Junta general o el órgano competente.

En el ámbito público, el respeto y cumplimiento de los procedimientos legales reviste especial importancia, ya que constituye una garantía para la correcta gestión de los recursos públicos y para su utilización eficiente y eficaz. La omisión o la realización extemporánea de estos trámites puede debilitar dichas garantías y dificultar la adecuada supervisión y control posterior, además de incrementar el riesgo de que no se disponga de la información necesaria en tiempo y forma.

20. Sobre la revisión analítica y ratios financieros

El análisis realizado ofrece resultados favorables, aunque aún no pueden considerarse definitivos, dado que la Sociedad apenas ha completado dos años de actividad. Durante este periodo, ha contado con ingresos suficientes para iniciar las obras vinculadas a su objeto social, en parte gracias a que la ausencia de aportaciones por parte del socio privado ha sido compensada mediante fondos públicos. Esta cobertura se ha materializado a través de la modificación del calendario de inversiones y la asunción directa, tanto por el Ayuntamiento de Zaragoza como por el Gobierno de Aragón, de diversos gastos asociados a la construcción de los estadios y al uso del estadio de la Romareda durante las temporadas deportivas 2023-2024 y 2024-2025.

En este contexto, hasta que los estadios, tanto el modular como el de la Romareda, estén finalizados y en funcionamiento, generando ingresos propios, se desarrollen las áreas de usos terciarios y se regularicen las aportaciones del socio privado (canon), las ratios financieras calculadas no reflejarán de manera precisa la situación real de la Sociedad.

En la actualidad, lo que sí resulta evidente es la dependencia total de la empresa pública respecto a sus dos socios públicos para el desarrollo de su actividad, ya que constituyen la única fuente de financiación estable a medio plazo, sin la cual la viabilidad de la Sociedad se vería comprometida.

21. Sobre las necesidades de financiación

Partiendo de las necesidades de financiación consideradas por la Sociedad en diciembre de 2024, el análisis de la actividad de la sociedad nos lleva a incrementar en junio de 2025 la cifra calculada de 163,6 millones de euros a 173,2 millones, a los que han de añadirse una serie de costes en los que ya se ha incurrido que han sido directamente asumidos por los socios, de los que no hemos podido conocer en su totalidad la cuantía a la que ascienden por falta de información, pero que incrementan las cifras señaladas.

Desde una perspectiva de cautela, conviene tener presente que la culminación integral del proyecto del nuevo estadio, en su sentido más amplio, previsiblemente no se alcanzará antes de 2027. En este horizonte temporal, no puede descartarse la aparición de necesidades adicionales que requieran atención prioritaria, ya sea como consecuencia directa del avance de las obras o derivadas del propio funcionamiento ordinario de la Sociedad. Estas circunstancias podrían suponer ajustes al alza en la cifra global de recursos necesarios, la cual, en todo caso, solo podrá determinarse con precisión una vez finalizado el proceso en su totalidad.

En lo que respecta a la naturaleza de la financiación, cabe señalar que, desde el inicio, ha predominado la aportación de fondos públicos, tendencia que se ha visto reforzada tras la modificación del Pacto parasocial de 19 de junio de 2025. Dicha modificación ha supuesto una reducción en el porcentaje de participación original del socio privado, Real Zaragoza S.A.D, así como la concesión de préstamos participativos adicionales a la

Sociedad por un importe total de 32 millones de euros. Analizando la evolución de los desembolsos durante 2024 (año en el que el socio privado no efectuó su aportación ni abonó el canon correspondiente), resulta pertinente advertir la posibilidad de que la financiación pública adquiera un peso aún mayor en el futuro. Actualmente, la participación pública alcanza el 90,1% (con una previsión, según los pactos vigentes, de situarse en el 88,12% en 2028), a lo que se suma la concesión de los mencionados préstamos participativos y la asunción directa, tanto por parte del Ayuntamiento de Zaragoza como del Gobierno de Aragón, de costes vinculados al desarrollo del proyecto del nuevo estadio.

Desde la perspectiva de la contabilidad nacional la Sociedad está pendiente de calificación y figura como empresa pública del Ayuntamiento de Zaragoza, tanto por su participación en el capital, ligeramente superior al del Gobierno de Aragón, como por el grado de control que el municipio ostenta sobre ella, tal como ponen de manifiesto los Estatutos de la sociedad, en los que se determina que el presidente del Consejo de administración será un representante del Ayuntamiento, y la influencia demostrada en la actividad de la Sociedad hasta la fecha.

22. Sobre el plan de negocio

Aunque la mayor parte de los futuros ingresos se definan y cuantifiquen de forma similar en los informes municipales de solvencia económica de 2023, en varios de ellos la estimación del importe difiere considerablemente, lo que nos lleva a plantearnos el origen de estos datos y su fiabilidad.

Los análisis efectuados estiman unos ingresos futuribles que están supeditados a variables muy inciertas que no se pueden prever, la principal de ellas, cómo evolucionará deportivamente el Real Zaragoza.

La Sociedad debe disponer en todo momento de un plan de negocio objetivo y estimado a corto, medio y largo plazo, incorporando las variaciones y circunstancias que se vayan dando durante el proyecto en curso, tanto en el área de ingresos como en la de gastos.

10. RECOMENDACIONES

1. Debe corregirse la práctica observada de documentar las actuaciones que se llevan a cabo con posterioridad a su realización, en concreto, los acuerdos de los socios se ponen en práctica pero no se acuerdan en Junta general hasta varios meses después.

Igualmente, en el área de contratación las modificaciones contractuales no se realizan siguiendo el procedimiento previsto y su documentación se produce varios meses después de la actuación, al igual que la elevación a escritura pública de aquellas actividades que así lo requieren.

2. Con relación a las decisiones de los socios sobre las modificaciones del Pacto parasocial, la empresa no puede asumirlas en tanto no hayan sido aprobadas por la Junta general e, igualmente, su contabilidad debe reflejar en cada momento la situación del pacto vigente, no futuro.
3. Debe clarificarse la situación del socio privado en cuanto a su obligada aportación (capital y canon) no realizada en 2024 y a la obligación de la sociedad de exigírsela, conforme al Pacto parasocial.
4. Es prioritario que la empresa desarrolle los correspondientes instrumentos de ordenación de personal de acuerdo con la normativa aplicable.
5. Se recomienda realizar, a la mayor brevedad posible, el convenio para la gestión con otras empresas de la CEPA, tal como señalan los Estatutos, para clarificar el importe de los gastos de personal y gestión de la Sociedad.
6. Deben cumplirse todos los requerimientos de publicidad y transparencia de las actuaciones de la Sociedad en los términos establecidos por la LCSP y la Ley de Transparencia de Aragón.
7. Resulta fundamental, especialmente teniendo en cuenta que la Sociedad no ha contado con un plan actualizado desde el inicio de su actividad, avanzar en la elaboración y mantenimiento, durante todos los

ejercicios, del plan de negocio de la Sociedad. Este instrumento permitiría identificar en cada momento las necesidades asociadas al desarrollo del proyecto, así como los ingresos efectivamente disponibles para su cobertura, evitando así recurrir a previsiones que no puedan ser verificadas o que no se correspondan con la realidad del proyecto. De este modo, se contribuiría a asegurar una gestión pública orientada a la economía, la eficacia y la eficiencia.

8. Se recomienda clarificar todos aquellos gastos que, pese a corresponder al proyecto, están siendo asumidos por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón, de forma que, si corresponden a la Sociedad, ésta deba tenerlos en cuenta y reflejarlos en su contabilidad, haciendo frente a su deuda, o, en caso contrario, disponer de información sobre su cuantía para poder conocer el coste real del proyecto.
9. Se recomienda la puesta en marcha del comité del consejo de administración previsto en el Pacto parasocial para realizar la supervisión y control del cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad y el proceso de promoción y construcción del proyecto.

ANEXOS

Anexo I - Balance y cuenta del resultado económico patrimonial

ACTIVO		Saldo 31/03/2025	Saldo 31/12/2024	Saldo 31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		33.304.157,73	31.963.641,35	24.500.000,00
I. Inmovilizado intangible		24.153.361,56	24.180.749,37	24.500.000,00
1.	1. Desarrollo	--	--	--
2.	2. Concesiones	24.146.475,07	24.174.150,00	24.500.000,00
5.	5. Aplicaciones informáticas	6.886,49	6.599,37	--
II. Inmovilizado material		9.137.721,31	7.769.817,12	--
1.	1. Terrenos y construcciones	--	--	--
2.	2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	10.061,66	4.853,77	--
3.	3. Inmovilizado en curso y anticipos	9.127.659,65	7.764.963,35	--
III. Inversiones inmobiliarias		--	--	--
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		--	--	--
V. Inversiones financieras a largo plazo		--	--	--
VI. Activos por impuesto diferido		13.074,86	13.074,86	--
VII. Deudores comerciales no corrientes		--	--	--
B) ACTIVO CORRIENTE		28.580.188,66	29.953.384,03	26.000.000,00
Activos no corrientes mantenidos para la venta		--	--	--
Existencias		--	--	--
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		388.016,72	305.421,48	--
6.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	388.016,72	305.421,48	--
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		--	--	--
Inversiones financieras a corto plazo		--	--	--
Periodificaciones a corto plazo		--	--	--
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		28.192.171,94	29.647.962,55	26.000.000,00
1.	Tesorería	28.192.171,94	29.647.962,55	26.000.000,00
2.	Otros activos líquidos equivalentes	--	--	--
Total Activo		61.884.346,39	61.917.025,38	50.500.000,00

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Saldo 31/03/2025	Saldo 31/12/2024	Saldo 31/12/2023
A) PATRIMONIO NETO		50.615.238,50	50.703.051,53	50.500.000,00
A-1) Fondos propios		50.615.238,50	50.703.051,53	50.500.000,00
I. Capital		50.500.000,00	50.500.000,00	50.500.000,00
1.	Capital escriturado	50.500.000,00	50.500.000,00	50.500.000,00
II. Prima de emisión		--	--	--
III. Reservas		(21.021,17)	(21.021,17)	--
1.	Legal y estatutarias	--	--	--
2.	Otras reservas	(21.021,17)	(21.021,17)	--
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		--	--	--
V. Resultados de ejercicios anteriores		224.072,70	--	--
1.	Remanente	224.072,70	--	--
VI. Otras aportaciones de socios		--	--	--
VII. Resultado del ejercicio		(87.813,03)	224.072,70	--
VIII. (Dividendo a cuenta)		--	--	--
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		--	--	--
A-2) Ajustes por cambios de valor		--	--	--
B) PASIVO NO CORRIENTE		48.907,48	48.907,48	--
I. Provisiones a largo plazo		--	--	--
II. Deudas a largo plazo		--	--	--
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		--	--	--
IV. Pasivos por impuesto diferido		48.907,48	48.907,48	--
V. Periodificaciones a largo plazo		--	--	--
VI. Acreedores comerciales no corrientes		--	--	--
VII. Deudas con características especiales a largo plazo		--	--	--
C) PASIVO CORRIENTE		11.220.200,41	11.165.066,37	--
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		--	--	--
II. Provisiones a corto plazo		--	--	--
III. Deudas a corto plazo		10.100.000,00	11.009.550,73	--
2.	Deudas con entidades de crédito	--	92,90	--
5.	Otros pasivos financieros	10.100.000,00	11.009.457,83	--
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		--	--	--
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.120.200,41	155.515,64	--
3.	Acreedores varios	988.406,83	24.768,59	--
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	131.793,58	130.747,05	--
VI. Periodificaciones a corto plazo		--	--	--
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		--	--	--
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		61.884.346,39	61.917.025,38	50.500.000,00

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		Saldo 31/03/2025	Saldo 31/12/2024	Saldo 31/12/2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1.	Importe neto de la cifra de negocios	--	--	--
2.	Variación de existencias de productos terminados y en curso			
	de fabricación	--	--	--
3.	Trabajos realizados por la empresa para su activo	--	--	--
4.	Aprovisionamientos	--	--	--
5.	Otros ingresos de explotación	--	--	--
6.	Gastos de personal	(34.662,45)	(56.805,11)	--
	Sueldos, salarios y asimilados	(26.686,08)	(46.450,02)	--
	Cargas sociales	(7.976,37)	(10.355,09)	--
	Provisiones	--	--	--
7.	Otros gastos de explotación	(25.189,66)	(40.884,44)	--
	Servicios exteriores	(25.069,01)	(40.884,44)	--
	Tributos	(120,65)	--	--
	Otros gastos de gestión corriente	--	--	--
8.	Amortización del inmovilizado	(27.960,92)	(326.049,86)	--
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	--	--	--
10.	Excesos de provisiones	--	--	--
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	--	--	--
12.	Diferencia negativa de combinaciones de negocio	--	--	--
13.	Otros resultados	--	--	--
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		(87.813,03)	(423.739)	--
14.	Ingresos financieros	--	683.644,73	--
	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	--	683.644,73	--
	b.2) En terceros	--	683.644,73	--
15.	Gastos financieros	--	--	--
16.	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	--	--	--
17.	Diferencias de cambio	--	--	--
18.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	--	--	--
A 2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)		--	683.644,73	--
A 3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		(87.813,03)	259.905,32	--
19.	Impuestos sobre beneficios	--	(35.832,62)	--
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+19)		(87.813,03)	224.072,70	
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
20.	Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos	-	-	-
A 5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+20)		(87.813,03)	224.072,70	--

Anexo II - Marco normativo

- Código de Comercio y Legislación mercantil.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.
- Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Texto refundido de la Ley de Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero.
- Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las normas aprobadas por el ICAC en desarrollo del PGC y sus normas complementarias Anexo II. – Datos financieros 2021-2022
- Estatutos sociales.
- Pacto de socios de 29 de diciembre de 2023, modificado el 13 de junio de 2025.

Anexo III - Contratos licitados/formalizados

Tipo	Concepto	Importe licitación o adjudicación (sin IVA)	Situación a febrero de 2025	Adjudicatario
Suministros	Suministro e instalación de un sistema de megafonía, en régimen de alquiler, para el Estadio de fútbol provisional en la zona denominada Parking Norte	127.660,00	Licitado	
Suministros	Suministro e instalación de un sistema de videomarcador en régimen de alquiler para el Estadio de Fútbol provisional en la zona denominada Parking Norte	99.600,00	Licitado	
Servicios	Póliza de seguro de Responsabilidad Civil a contratar por La Nueva Romareda, S.L., como promotor del proyecto de ejecución del Estadio de La Romareda	120.000,00	Licitado	
Servicios	Asistencia para la elaboración del Plan de Negocio, análisis de modelos, contraste de mercado para el contrato de explotación de los espacios terciarios de La Nueva Romareda	180.000,00	Licitado	
Servicios	Prestación del servicio de gestión de siniestros, asesoramiento y mediación en los contratos de seguros de La Nueva Romareda, S.L.	(Valor estimado 200.000,00), precio unitario 12,00	Adjudicado	HOWDEN IBERIA, S.A.U.
Servicios	Coordinación de Seguridad y Salud de las obras denominadas Fase 1B de la Obra 1 y Obra 2 correspondiente a las obras de demolición del estadio actual, renovación de la urbanización de la parcela y construcción del Nuevo Estadio La Romareda	167.363,38	Adjudicado	JESÚS VILLAR LAFOZ
Servicios	Asistencia técnica para la Dirección de Proyecto del contrato del contrato de Suministro e instalación de un Estadio de fútbol modular.	145.160,00	Adjudicado	MSM ARQUITECTOS SCP
Servicios	Dirección integrada del Proyecto (Dirección facultativa y Project Manager) de Fase 1B Obra 1 y Obra 2 correspondiente a las obras de demolición del estadio actual, renovación de la urbanización de la parcela y construcción del Nuevo Estadio La Romareda	3.484.508,00	Adjudicado	IDOM CONSULTING, ENGINEERING, ARCHITECTURE, S.A.U.
Obras	Fase 1B Obra 1 y Obra 2 correspondiente a las obras de demolición del estadio actual, renovación de la urbanización de la parcela y construcción del Nuevo Estadio La Romareda	124.532.884,36	Adjudicado	UTE OBRASCON HUARTE LAIN, S.A., ALTUNA Y URÍA, S.A. y OHLA SERVICIOS INGESAN, S.A.
Suministros	Suministro e instalación de un estadio modular en régimen de alquiler, incluyendo obras de acondicionamiento de la parcela.	12.757.598,10	Adjudicado	UTE NUSSLI IBERIA, S.A. - CONSTRUCCIONES MARIANO LÓPEZ NAVARRO, S.A.U.
Servicios	Dirección Facultativa de las obras del Proyecto de ejecución de la Fase 1A de la Nueva Romareda	107.740,00	Adjudicado	IDOM CONSULTING, ENGINEERING, ARCHITECTURE, S.A.U.
Obras	Fase 1A correspondiente a las obras de demolición de los Edificios del Cubro, Gerencia de Urbanismo y de la Grada Sur del Estadio de La Romareda, así como los trabajos de cimentación de esta zona	3.119.893,34	Adjudicado	OBRASCON HUARTE LAIN SA - DELTAPUNT 3000 SA

CONTRATOS MENORES			
Tipo	Concepto	Importe adjudicación (sin IVA)	Adjudicatario
Servicios	Redacción de un estudio de movilidad urbana para la implantación de un estadio de fútbol provisional en la Zona denominada Parking Norte	7.400,00	Colin Buchanan Consultores, S.A.U.
Servicios	Servicio de Gestoría y Fiscal	6.000,00	ETL Global JLC Asesores, S.L.
Servicios	Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de la Fase 1A del Nuevo Estadio de La Romareda	7.490,00	JESÚS VILLAR LAFOZ
Servicios	Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de instalación de un Estadio de fútbol modular y adecuación de la parcela	12.900,00	JESÚS VILLAR LAFOZ
Servicios	Servicios de definición del perfil profesional y posterior selección del candidato para el puesto de Gerencia	10.000,00	Page Group Spain Recursos Humanos ETT, S.A.
Servicios	Servicio de definición del perfil profesional y posterior selección de candidato para el puesto de Controller financiero de la Sociedad.	5.600,00	Page Group Spain Recursos Humanos ETT, S.A.
Servicios	Servicio de definición del perfil profesional y posterior selección de candidatos para los puestos de Ingenieros de Mantenimiento de la Sociedad	12.700,00	Page Group Spain Recursos Humanos ETT, S.A.

Anexo IV - Muestra de contratos

Nº orden	Expediente	Contrato	Tipo	Procedimiento	Importe adjudicación	Adjudicatario
1	NR_1_2024	Fase 1A correspondiente a las obras de demolición de los Edificios del Cubo, Gerencia de Urbanismo y de la Grada Sur del Estadio de La Romareda, así como los trabajos de cimentación de esta zona	Obra	Abierto	3.119.893,34	OBRASCON HUARTE LAIN SA - DELTAPUNT 3000 SA
2	NR_2_24	Dirección Facultativa de las obras del Proyecto de ejecución de la Fase 1A de la Nueva Romareda	Servicio	Abierto	107.740,00	IDOM CONSULTING, ENGINEERING, ARCHITECTURE, S.A.U.
3	NR 4_2024	Suministro e instalación de un estadio modular en régimen de alquiler, incluyendo obras de acondicionamiento de la parcela.	Suministro	Abierto	12.757.598,10	UTE NUSSLI IBERIA, S.A. - CONSTRUCCIONES MARIANO LÓPEZ NAVARRO, S.A.U.
4	NR 5_2024	Fase 1B Obra 1 y Obra 2 correspondiente a las obras de demolición del estadio actual, renovación de la urbanización de la parcela y construcción del Nuevo Estadio La Romareda	Obra	Restringido	124.532.884,36	UTE OBRASCON HUARTE LAIN, S.A., ALTUNA Y URIA, S.A. y OHLA SERVICIOS INGESAN, S.A.
5	NR 6_2024	Dirección integrada del Proyecto (Dirección facultativa y Project Manager) de Fase 1B Obra 1 y Obra 2 correspondiente a las obras de demolición del estadio actual, renovación de la urbanización de la parcela y construcción del Nuevo estadio La Romareda	Servicio	Abierto	3.484.508,00	IDOM CONSULTING, ENGINEERING, ARCHITECTURE, S.A.U.
6	NR 7_2024	Asistencia técnica para la Dirección de Proyecto del contrato de Suministro e instalación de un Estadio de fútbol modular.	Servicio	Abierto	145.160,00	MSM ARQUITECTOS SCP
7	NR 8_2024	Coordinación de Seguridad y Salud de las obras denominadas Fase 1B de la Obra 1 y Obra 2 correspondiente a las obras de demolición del estadio actual, renovación de la urbanización de la parcela y construcción del Nuevo Estadio La Romareda	Servicio	Abierto	167.363,38	JESÚS VILLAR LAFOZ
8	CM_NR_2_2_024	Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de instalación de un Estadio de fútbol modular y adecuación de la parcela	Servicio	Contrato menor	12.900,00	JESÚS VILLAR LAFOZ
9	CM_NR 5_2024	Servicios de definición del perfil profesional y posterior selección del candidato para el puesto de Gerencia	Servicio	Contrato menor	10.000,00	Page Group Spain Recursos Humanos ETT, S.A.
10	NR 12_2025	Obras de instalación de sistemas de seguridad, sistemas técnicos Deportivos y de producción televisiva en el estadio de fútbol provisional en la zona denominada Parking Norte	Suministro	Negociado sin publicidad	399.142,51	Sociedad Española del Fútbol Profesional, S.A.U.
11	Sin referencia	Permisos de acceso y conexión a la red de distribución para el suministro de energía eléctrica a su estadio y servicios relacionados, en adelante EL CONSUMO, situada en la calle Eduardo Ibarra y calle Jerusalén en el TM de Zaragoza. para una potencia total de 3.150 kW	Servicio	Negociado sin publicidad	220.000,00	EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.
TOTAL					144.957.189,69	

Anexo V – Alegaciones recibidas. [Estas alegaciones se encuentran a disposición de las señoras y señores diputados en la Secretaría General de la Cámara].

Anexo VI – Tratamiento de las alegaciones

Nota: La Sociedad ha realizado las alegaciones a las recomendaciones realizadas en el informe referenciando cada alegación a cada una de ellas. Para mayor facilidad, se ha numerado su tratamiento como en el escrito recibido, que se adjunta en el Anexo V.

PRIMERA. AUDITORIA FINANCIERA

Alegación a la Recomendación 1

La Sociedad señala que se rige tanto por los Estatutos, que regulan aspectos clave, como por los pactos parasociales que aportan flexibilidad y confidencialidad para prevenir conflictos, estableciendo normas de obligado cumplimiento entre los firmantes y a diferencia de los Estatutos (públicos y rígidos), los pactos parasociales son privados, flexibles y más fáciles de modificar, adaptándose mejor a la realidad cambiante de la empresa.

La Sociedad alega que, según se indica en el Pacto parasocial, las aportaciones de los años 2024-2028 eran un calendario estimativo.

El Consejo de administración, en sesión celebrada el 26 de julio de 2024, acordó por unanimidad proponer a la Junta general aumentar el capital social en la cantidad de 13.900.000 euros, conforme al Pacto parasocial que determinaba el siguiente reparto: Ayuntamiento de Zaragoza: 3.100.000 euros, Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. 4.000.000 euros y Real Zaragoza S.A.D. 6.800.000 euros pero, finalmente, sólo optaron por desembolsar el importe de esta ampliación los socios de capital público, no así el socio Real Zaragoza S.A.D en 2024, señalándose en la alegación que *“aunque no existía un perjuicio económico para la sociedad por cuanto el desarrollo de los proyectos de la sociedad no requería en esos momentos de esas aportaciones, lo cierto es que ese incumplimiento formal de las obligaciones, repetimos, sin perjuicio económico para la sociedad, hubiese facultado para activar, potestativamente, los mecanismos previstos en los pactos parasociales para el incumplimiento del calendario de inversiones”*.

La Sociedad justifica el desembolso anticipado por parte del Ayuntamiento de Zaragoza y del Gobierno de Aragón en el artículo 62 de la Ley de Sociedades de Capital denominado “Acreditación de la realidad de las aportaciones” para justificar que en el momento de tal desembolso no se había realizado la aprobación de la ampliación por la Junta general.

La Sociedad señala que se modificó el Pacto parasocial el 13 de junio de 2025 y la Junta general aprobó la ampliación de capital, el 19 de junio de 2025, por importe de 10.100.000 euros. Con posterioridad informa que el 18 de diciembre de 2025 aprobó una nueva ampliación de capital por importe de 16.600.000 euros.

Por último, respecto a la concesión administrativa por plazo de 75 años de un terreno de 918 m² que constituye vía pública en las calles Juan II de Aragón y Convento de Jerusalén con el objetivo de dar acceso mediante rampa, de 10 de abril de 2025, la Sociedad está a la espera de ser citada por el Ayuntamiento de Zaragoza en la Notaría para la formalización de la escritura pública.

Contestación de la Cámara de Cuentas

El ámbito temporal del informe de la Cámara de Cuentas es el ejercicio 2024 y el primer trimestre de 2025, sin perjuicio de que, como hechos posteriores, se deje constancia de la modificación del Pacto parasocial de 13 de junio de 2025 y de la aprobación de la ampliación de capital de 19 de junio de 2025.

Tal y como asevera la Sociedad, se rige por la normativa de las sociedades de capital, por las normas de derecho público que afectan a las empresas públicas, por sus Estatutos y por los Pactos parasociales. En todos ellos se establecen una serie de requerimientos contables, formales y procedimentales de obligado cumplimiento, ya que su existencia asegura la correcta gestión empresarial, más aún en el caso de las empresas públicas, en las que la observancia de las normas y de los pactos que se acuerden tiene una importancia mayor puesto que se nutren y gestionan por recursos públicos sujetos a los principios constitucionales de eficacia, eficiencia y a la transparencia en su gestión.

Por ello, insistimos en recordar el necesario cumplimiento de las normas y pactos establecidos, tanto en el área contable y financiera, como de cumplimiento, recomendando la revisión de cuantos defectos se hayan producido para evitar su reiteración, con independencia de que la gestión, desde la perspectiva económica no presente ningún perjuicio, tal como alega la Sociedad.

En primer término, el informe no cuestiona en modo alguno la oportunidad temporal de las aportaciones efectuadas por los socios públicos —Ayuntamiento de Zaragoza y Gobierno de Aragón—. La observación formulada se refiere al hecho de que La Nueva Romareda, S.L. es una sociedad mercantil íntegramente pública, dotada de personalidad jurídica propia y autonomía decisoria, cuyas actuaciones deben adoptarse necesariamente a través de sus órganos sociales —Junta general o Consejo de administración—, conforme a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, su normativa de desarrollo, los Estatutos sociales y, en su caso, los Pactos parasociales vigentes. En consecuencia, sin la previa autorización o aprobación de las correspondientes operaciones por el órgano competente, la Sociedad no puede proceder a su registro contable ni ejecutar actuaciones derivadas de decisiones unilaterales de cada socio.

En este caso concreto, el Consejo de administración de la Sociedad propuso a la Junta general la aprobación de una modificación del Pacto parasocial en julio de 2024.

El 19 de diciembre de 2024 el gerente de la Sociedad firma un informe justificativo de las necesidades de financiación de las operaciones relativas al desarrollo del proyecto del nuevo estadio de fútbol poniendo de manifiesto que *“con independencia de los compromisos del socio privado asumidos en los pactos parasociales es necesario que los socios públicos incluyan en sus presupuestos de gastos las partidas presupuestarias pertinentes para esta financiación”*.

En las cuentas de 2024 se incorpora el registro contable de esa operación.

Sin embargo, no es hasta el mes de junio de 2025 cuando, según corrobora la Sociedad, se modifica el Pacto parasocial y se aprueba la nueva aportación por la Junta general.

Tomando en consideración las fechas señaladas (propuesta de actuación del Consejo en julio de 2024 e informe de gerencia de diciembre del mismo año con el detalle concreto de las aportaciones y del préstamo participativo) y conociendo la voluntad demostrada por los socios públicos de contribuir a las necesidades de financiación de forma rápida, la Junta general podría haber aprobado en esa fecha la modificación de las aportaciones y, en ese caso, el registro contable de la ampliación en las cuentas del ejercicio 2024 hubiera sido correcto.

Al no haberse aprobado en 2024 la ampliación por la Junta general, que es el órgano decisorio de una sociedad con personalidad jurídica propia, no se ha reflejado adecuadamente en la contabilidad la operación. De la misma forma, la deuda pendiente del socio privado, que correspondía a 2024 no se incluye en las cuentas de ese ejercicio pese a que hasta junio de 2025 no se aprueba por la Junta la nueva distribución de aportaciones.

Por tanto, el informe establece la salvedad contable de que el reflejo en las cuentas del ejercicio 2024 de una modificación del Pacto que no se aprueba por la Junta general hasta 2025 no es correcta, atendiendo a las normas contables de aplicación que son de obligado cumplimiento. En ningún momento se cuestiona o fiscaliza la actuación de los socios públicos en sus respectivos presupuestos, pero sí se indica a la Sociedad que debe atender en su gestión a lo establecido en las normas.

En segundo lugar, con relación al socio privado, Real Zaragoza S.A.D. el pacto vigente en 2024 establece el calendario de inversión mínima de cada anualidad, con la prevención de que los socios pudieran acordar *“a la vista de las necesidades de fondos para la ejecución de las obras de construcción del campo adelantar sus aportaciones en las sucesivas ampliaciones de capital”*, pero no indica en ningún caso que se puedan retrasar o no aportar.

La alegación señala que “no existía un perjuicio económico para la sociedad por cuanto el desarrollo de los proyectos de la sociedad no requería en esos momentos de esas aportaciones”, pero el informe del gerente de 19 de diciembre de 2024 indicaba la necesidad de que los socios realizaran sus aportaciones para cubrir las operaciones que tenían que realizar. Por lo que, respecto a la decisión de no exigir las responsabilidades establecidas en los pactos sociales en 2024 al socio privado, no hemos dispuesto de información clara, tampoco en trámite de alegaciones, para evaluarla, por lo que no se puede realizar ninguna conclusión al respecto.

Por último, respecto a la concesión administrativa para dar acceso mediante rampa al estadio de 10 de abril de 2025, la Sociedad se limita a reiterar en alegaciones que está pendiente de su formalización en escritura pública, pero no aclara nada respecto a la situación contable, por lo que la alegación no contradice nuestro informe ni aporta información adicional al mismo.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación a la Recomendación 2

La Sociedad considera, respecto a la aprobación de la modificación de los pactos sociales que “si bien pudiera interpretarse de un modo muy restrictivo que correspondía a la Junta general su aprobación ya que fue el órgano que inicialmente lo aprobó en la constitución de la sociedad, tal facultad, de conformidad con lo establecido en el artículo 209 de la Ley de Sociedades de Capital (“Es competencia de los administradores la gestión y la representación de la sociedad en los términos establecidos en esta ley”) corresponde al órgano de administración y por tanto fue el Consejo de administración en sesión celebrada el 7 de mayo de 2025 el que aprobó la propuesta de modificación”.

Contestación de la Cámara de Cuentas

La Cámara de Cuentas no comparte la interpretación realizada por la Sociedad. El artículo 209 de la Ley de Sociedades de Capital atribuye al Consejo de administración las facultades de gestión y representación de la Sociedad, sin que de dicho precepto pueda inferirse que le corresponda la competencia para modificar los Pactos parasociales.

Al contrario, atendiendo al artículo 11 de los Estatutos que establece que “*todos los socios quedan sometidos a los acuerdos de la junta general*”, y a los Pactos parasociales en los que, en toda su extensión, aluden a la decisión de los socios sobre las aportaciones a la Sociedad, consideramos que es la Junta general quien debe aprobar la modificación de los Pactos, puesto que son los socios los que toman la decisión sobre las aportaciones (iniciales y futuras), de acuerdo con el punto 5, y no se incluye esta decisión como materia del Consejo de administración en el punto 6.

Nuestra interpretación también queda refrendada por la propia actuación de la Sociedad, ya que en 2025 es la Junta general la que aprueba la modificación de los pactos parasociales y la nueva distribución de aportaciones propuesta por el Consejo.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación a la Recomendación 3

La Sociedad señala que en el Pacto parasocial se establecía un canon que debía abonar el Real Zaragoza S.A.D. en 2024. La Sociedad alega que la entidad deportiva utilizó dicha temporada el campo de fútbol de La Romareda a precario, asumiendo dicha entidad deportiva la totalidad de los gastos de mantenimiento, conservación y limpieza en los mismos términos que estaban establecidos en el extinto convenio de utilización suscrito en su día por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Respecto a la temporada 2025-2026, el 25 de julio de 2025 se formalizó un contrato de arrendamiento de industria del estadio modular con efectos de 30 de julio de 2025, con un plazo de duración de 26 meses, susceptible de prórroga hasta que el nuevo Estadio de La Romareda esté plenamente operativo para la práctica del fútbol profesional.

Contestación de la Cámara de Cuentas

En el informe se pone de manifiesto la información que la Sociedad nos comunicó, sin documentación soporte, durante la fiscalización.

Así, tuvimos conocimiento de que el canon previsto por los Pactos parasociales aún no había sido suscrito en el ámbito temporal de la fiscalización (2024 y primer trimestre de 2025), ni tampoco otro acuerdo referente al uso del estadio modular.

También recogemos en nuestro informe que la Sociedad nos manifestó estar en aquel momento en conversaciones con el socio privado para la firma del canon y, respecto a quién se hacía cargo de los gastos de suministros del Estadio de la Romareda en 2024, nos informó, el 29 de abril de 2025, que *"los suministros eléctricos y de agua del estadio de La Romareda son satisfechos por el actual usuario del estadio, Real Zaragoza S.A.D. y del suministro eléctrico del estadio modular se hace cargo el Gobierno de Aragón que es la entidad, que, como propietaria de la parcela, solicitó el suministro, sin que se haya tramitado, por tanto, ningún contrato en ese sentido por La Nueva Romareda S.L."*.

En el trámite de alegaciones la Sociedad no aporta ninguna información adicional relativa a 2024 y nos indica que *"respecto a la temporada 2025-2026, en fecha 25 de julio de 2025 se formalizó contrato de arrendamiento de industria del estadio modular con efectos de 30 de julio de 2025 con un plazo de duración de 26 meses susceptible de prórroga hasta que el nuevo estadio de La Romareda esté plenamente operativo para la práctica del fútbol profesional"*.

Respecto a las condiciones económicas en la cláusula quinta se establece el canon a satisfacer y en la cláusula octava con la debida precisión los gastos que debe asumir en concepto de suministros y servicios de todo tipo por la utilización del estadio".

Sin embargo, tampoco aporta la documentación relativa a este contrato, que en cualquier caso tendría carácter de hecho posterior a la fiscalización realizada.

Por tanto, al no disponer de documentación relativa al ejercicio 2024 y el primer trimestre de 2025, no procede variar la conclusión del informe ya que no es posible verificar si la contabilización de los gastos, en virtud de su devengo, es correcta o es necesario realizar ajustes en las diversas áreas de balance.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación a la Recomendación 8

La Sociedad engloba en este apartado las siguientes alegaciones:

1. No se deben considerar los gastos asumidos en el proyecto de construcción del nuevo estadio por terceros que no son la Sociedad ya que esta fiscalización tiene por objeto la gestión económico-financiera contable y operativa de La Nueva Romareda S.L, a lo que añade que *"esta Sociedad desconoce buena parte de los gastos asumidos por otros poderes públicos en tanto no guardan conexión con su actividad"*.
- 2.- Respecto a la cesión de uso de las parcelas del Parking Norte por parte del Gobierno de Aragón a La Nueva Romareda S.L, la Sociedad realiza aclaraciones relativas a la concesión demanial que el Gobierno de Aragón otorgó el 15 de enero de 2025 y a la concesión demanial retribuida en julio de 2025.
3. La Sociedad indica que, de acuerdo con la Orden de 15 de enero de 2025, del consejero de Hacienda, Interior y Administración Pública, corresponde a La Nueva Romareda S.L. contratar los suministros de energía eléctrica y de agua del Estadio modular.
4. A dicha Orden se alude también para justificar la responsabilidad civil derivada de cualquier eventualidad. Adicionalmente se entiende que la contratación de la póliza no podía ser inmediata y por otra parte, existían los seguros suscritos por los contratistas de La Nueva Romareda S.L. para hacer frente a posibles responsabilidades.
5. Se insta a que, como los gastos de expropiación de las parcelas del Parking Norte, asumidos por el Gobierno de Aragón, no son imputables a La Nueva Romareda no han de tenerse en cuenta en nuestro informe ya que *"las parcelas son de propiedad autonómica y lo seguirán siendo cuando se extinga la concesión demanial. Por lo que entendemos que no han de imputarse como "costes directamente asociados al proyecto de La Nueva Romareda". Es más, La Nueva Romareda SL desconoce su coste de adquisición"*.
6. En la misma línea que en el punto anterior, la Sociedad alega que tampoco son imputables a La Nueva Romareda S.L. las obras de urbanización del Parking Norte ejecutadas por el Gobierno de Aragón, obras cuyo coste desconoce, si bien matiza que sí le consta que *"la parte del importe de tales obras que se hallan vinculadas directamente a las necesidades derivadas de la instalación del estadio modular viene a compensarse con el*

mantenimiento del campo de juego, tras la extinción de la concesión demanial, con todas sus instalaciones para su correcta conservación y mantenimiento, alumbrado e iluminación deportiva, así como el vallado perimetral y otras obras, construcciones e instalaciones fijas existentes que la Comunidad Autónoma de Aragón considera adecuadas para complementar la infraestructura deportiva ya existente en la zona.

Por ello consideramos que la información sobre el coste total del proyecto y su rentabilidad económica y social deberá hacerse al final del periodo de cesión teniendo en cuenta el uso final de la parcela y las instalaciones que, en su caso, permanezcan con carácter definitivo”.

7. La Sociedad se remite en su alegación a la recomendación 1 en lo que respecta a la concesión administrativa municipal de 10 de abril de 2025, por plazo de 75 años de un terreno de 918 m2 que constituye vía pública en las calles Juan II de Aragón y Convento de Jerusalén con el objetivo de dar acceso mediante rampa, en la que señala que están pendientes de escriturar la operación.

8. Se remite a lo indicado en su alegación a la recomendación 3 respecto al uso del estadio de La Romareda y a los correspondientes costes de suministro de agua y energía.

Contestación de la Cámara de Cuentas

La Cámara de Cuentas tras la revisión de estas alegaciones concluye lo siguiente:

1. El mandato de las Cortes para esta fiscalización se refiere a la gestión económico-financiera, contable y operativa de la sociedad La Nueva Romareda S.L, empresa pública que tiene como objeto social, de acuerdo con el artículo 2 de sus Estatutos, la construcción y explotación de un nuevo estadio de fútbol en el emplazamiento que ocupa actualmente el estadio municipal La Romareda, así como la explotación del derecho de superficie de la parcela de titularidad pública municipal aneja al estadio para usos terciarios lucrativos.

Es decir, se nos encomienda la revisión de la gestión social que se focaliza en el proyecto del nuevo estadio. Este proyecto no se limita a una construcción, sino que implica la realización de diversas operaciones patrimoniales y financieras para su puesta en marcha, operaciones de las que forman parte, al menos, los dos socios públicos, que asumen directamente el coste de algunas de ellas.

Por tanto, la primera premisa de la fiscalización es conocer las actuaciones necesarias para poner en marcha el proyecto y cuáles son competencia, o deciden asumir directamente, del Ayuntamiento de Zaragoza o el Gobierno de Aragón o bien se realizan por la Sociedad. Todos los costes que supongan estas operaciones son costes del proyecto y deben tenerse en cuenta para su correcta y total cuantificación. Y ello porque los socios públicos se han comprometido a realizar unas aportaciones importantes que, en caso de modificarse, se acordarán en el seno de la Sociedad y ésta debe tener en cuenta para una adecuada cuantificación todos los parámetros, incluidos los costes directos que el proyecto supone para cada socio.

Este análisis no excede del ámbito de fiscalización pues en ningún momento se controla la actuación legal o contable de los socios públicos y siempre nos referimos a gastos que directa o indirectamente tienen que ver con el proyecto del nuevo estadio, ya que las expropiaciones realizadas en terrenos del Parking Norte han sido necesarias para poder instalar el estadio modular y con ello favorecer la construcción del nuevo sin las interrupciones que hubiera demandado la competición deportiva en otro caso.

Cuestión distinta es que la Sociedad sólo se haga cargo, registre, contabilice y pague los gastos que realice directamente. En ningún momento la Cámara de Cuentas opina lo contrario. Sí recomendamos que como sociedad que va a realizar la mayor parte del proyecto sea conocedora de todas aquellas operaciones que han generado gastos necesarios y relacionados directa o indirectamente con la construcción (del nuevo Estadio y del modular) también a sus socios.

2. Respecto a las aclaraciones sobre la cesión de uso de las parcelas del Parking Norte, la información de la que dispusimos durante la fiscalización fue, como se señala en el informe, la autorización del Gobierno de Aragón de ocupación temporal de estas parcelas (acta de entrega de 12 de agosto de 2024) en cuyo punto cuarto se establecen una serie de condiciones que regulan las actuaciones y el uso que la Sociedad debe dar a las parcelas. Así, determina la asunción de gastos de suministros derivados del uso y acondicionamiento de estos terrenos por la Sociedad durante el tiempo que dure la autorización de uso, la contratación de un seguro de responsabilidad civil, y el cumplimiento de las medidas de seguridad y de todas las autorizaciones y permisos administrativos preceptivos.

3. En la fiscalización constatamos que, hasta el 10 de junio de 2025, la Sociedad no había contratado los suministros de energía y agua, siendo estos costes asumidos directamente por el Gobierno de Aragón.

La Sociedad nos comunica, por primera vez en el trámite de alegaciones, que por Orden de 15 de enero de 2025, del consejero de Hacienda, Interior y Administración Pública, se acuerda otorgar la concesión gratuita para el montaje e instalación del campo y que corresponde a La Nueva Romareda S.L. contratar los suministros de energía eléctrica y de agua, *"por lo que los consumos derivados de los mismos en ningún caso han sido asumidos por el Gobierno de Aragón"*.

Al no disponer de ningún tipo de documentación, tampoco en alegaciones, no podemos aclarar la discordancia entre esta aseveración y la información facilitada por la Sociedad el 29 de abril de 2025 relativa a que *"del suministro eléctrico del estadio modular se hace cargo el Gobierno de Aragón que es la entidad, que, como propietaria de la parcela, solicitó el suministro, sin que se haya tramitado, por tanto, ningún contrato en ese sentido por La Nueva Romareda S.L."*.

En todo caso, mantenemos la opinión señalada en el informe de que corresponde a la Sociedad acreditar ante el Gobierno de Aragón el cumplimiento efectivo de todas las condiciones establecidas en la autorización de ocupación temporal.

Por otra parte, hemos de indicar que la concesión demanial retribuida de julio de 2025 que señala la Sociedad en la alegación queda fuera del ámbito temporal de nuestro informe y tampoco se nos ha aportado en esta fase de alegaciones documentación para poder analizarla.

4. Con relación a la falta de contratación, a fecha de trabajo de campo, del seguro de responsabilidad civil por el importe exigido, las consideraciones que nos da la Sociedad no aportan información adicional a lo indicado por la Cámara de Cuentas en el informe, que es que en el periodo fiscalizado no se había constituido la póliza de responsabilidad civil que exigía la autorización de uso del Gobierno de Aragón.

En concreto, en el informe se menciona que, respecto al cumplimiento de la obligación de suscribir un seguro de responsabilidad civil de, al menos, 2 millones de euros, en la información de contratos aportada por la sociedad y registrada en la Plataforma de Contratos del Sector Público (PLACSP) se había encontrado la referencia a un seguro de responsabilidad civil en el contrato NR 11_2025, formalizado el 13 de mayo de 2025, por importe de 96.577,95 euros cuyo objeto era una póliza de seguro de responsabilidad civil a contratar por La Nueva Romareda S.L, como promotor del proyecto de ejecución del estadio de la Romareda.

5. Como señalábamos en el apartado 1 del tratamiento de esta alegación, para realizar una adecuada fiscalización de la gestión económico-financiera, contable y operativa de la sociedad La Nueva Romareda, S.L. es necesario conocer todos los costes que estén vinculados al objeto social de la Sociedad, y más importante aún, que la propia Sociedad sea consciente de la envergadura real del proyecto que gestiona, aunque no tenga por qué asumir directamente todos los gastos.

6. La Cámara de Cuentas considera que es necesario conocer en todo momento el coste del proyecto, para poder apreciar su evolución y actuar intentando lograr en cualquier circunstancia la eficacia y la eficiencia de los importantes recursos públicos destinados al mismo, por lo que no parece operativo esperar al final del periodo para determinar el alcance y bondad de la gestión realizada y la capacidad de futuros ingresos de compensar actuales gastos.

7. De la misma forma que la Sociedad, nos remitimos a la contestación de la alegación 1 relativa a la situación pendiente de escritura de la concesión administrativa de un terreno de 918 m² que constituye vía pública en las calles Juan II de Aragón y Convento de Jerusalén con el objetivo de dar acceso mediante rampa a las plantas bajo rasante del nuevo estadio.

8. Con relación a los suministros del estadio de la Romareda, nos remitimos, al igual que la Sociedad, a la contestación a la alegación 3.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

SEGUNDA. AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO

Área de contratación

Alegación a la recomendación 1, segundo párrafo

La Cámara de Cuentas recomienda corregir la práctica de que se documenten las actuaciones llevadas a cabo con posterioridad a su realización, con carácter general, y en el caso concreto de la contratación, con las modificaciones de contratos.

En este sentido, la Sociedad alega que a los poderes adjudicadores no administración pública no les son aplicables los artículos 206 y 207 de la LCSP relativos a la obligatoriedad de las modificaciones del contrato y a las especialidades procedimentales. Considera, además, que el contrato nº de orden 3 no es una modificación contractual sino una ampliación de plazo.

Por último, hace referencia al contrato nº de orden 11 (permiso de acceso y conexión a la red de distribución para suministro de energía eléctrica al estadio), explicando la autorización dada por el Consejo de administración el 24 de junio de 2024 para realizar las gestiones necesarias.

Contestación de la Cámara de Cuentas

En cuanto a las modificaciones contractuales, es cierto que los poderes adjudicadores no administración pública (PANAP) no están obligados a seguir el procedimiento administrativo previsto en el artículo 207 de la LCSP, pero también deben cumplir lo establecido en sus propios acuerdos, pliegos y normas internas de contratación si las tuviesen.

En los pliegos de contratos de obras de la Sociedad se establece un procedimiento similar al recogido en la LCSP, así como la necesidad de aprobación por parte del órgano de contratación. Hemos constatado, y así lo exponemos en el informe, que estos trámites exigidos en los pliegos de la Sociedad no se han realizado, constituyendo un incumplimiento en las obligaciones para contratar, en concreto, los relativos a los modificados de obra nº de orden 3 (suministro y obra del estadio modular) y 4 (fase 1B Obra 1 y Obra 2).

Reiteramos aquí lo señalado en la contestación a las alegaciones a la auditoría financiera: la Sociedad debe cumplir con todas las exigencias normativas y establecidas en acuerdos, pactos y otros documentos vinculantes, puesto que su actuación está sujeta, tanto en el derecho privado como en el público, a exigencias legales, procedimientos y formas cuya finalidad es garantizar una gestión eficaz, eficiente y transparente de los recursos públicos.

Respecto de las modificaciones de contratos, la Sociedad hace referencia únicamente al nº de orden 3, alegando que no estamos propiamente ante una modificación, sino ante el supuesto de demora en la ejecución del artículo 193 LCSP. No justifica por qué se había pedido previamente al contratista, sin tramitar un expediente de modificación, que en la fase de redacción del proyecto introdujera una serie de cambios en la obra, que detalla en su alegación y que tuvieron como consecuencia variaciones en el presupuesto del contrato, además de la necesidad de ampliar el plazo para la redacción del proyecto definitivo y el retraso de todos los hitos posteriores.

El modificado aprobado por el Consejo de administración el 7 de mayo de 2025 recogió la ampliación del plazo y unos nuevos cambios que incrementaron en 30.728,75 euros el presupuesto, pero los cambios previos (es decir, la eliminación de la cubierta de grada oeste, la distribución de asientos de grada oeste, la distribución de los espacios para medios de comunicación: cabinas para comentaristas de radio y televisión, cámaras de televisión, prensa escrita, prensa sin derechos, distribución de espacios técnicos: cabinas tácticos, cabina mediacoach, cabina AV/sonido, distribución de cámaras master, autónomas, fuera de juego, línea de gol y adecuación de los espacios de vomitorios de grada oeste, recálculo estructural grada y tarima) se habían realizado sin tramitación ni aprobación formal del órgano de contratación.

Tampoco consta en la PLACSP publicación de ninguna modificación del contrato, algo obligatorio para todos los poderes adjudicadores (artículo 63.3.c) de la LCSP).

Respecto de otras actuaciones aprobadas con posterioridad a su realización, la alegación hace referencia al contrato con Endesa Distribución, nº de orden 11. Para este contrato el informe señala que en las actas del Consejo de administración no consta la autorización para iniciar el trámite de solicitud de acceso a la red de e-distribución, trámite que realizó IDOM en abril de 2024, no informándose al Consejo de la solicitud hasta pasados dos meses, el 24 de junio de 2024, fecha en la que éste autorizó a realizar gestiones.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación a la recomendación 6

Área de contratación

La Sociedad manifiesta asumir la indicación del informe de que debe cumplir todos los requerimientos de publicidad y transparencia en sus actuaciones, de acuerdo con lo establecido en la LCSP y la Ley de Transparencia de Aragón.

Respecto a la falta de la orden de inicio en los expedientes señalan la competencia del gerente de la Sociedad para iniciar la contratación.

En cuanto a la no inclusión de los anuncios de adjudicación y formalización, alegan que se trata de un error ajeno a la Sociedad y que han procedido a publicar el acuerdo como documento independiente

Contestación de la Cámara de Cuentas

La Sociedad manifiesta estar conforme con la opinión de la Cámara de Cuentas relativa a que deben cumplir siempre los requerimientos de publicidad y transparencia exigidos en las normas. No obstante, realiza las siguientes matizaciones, que contestamos en orden correlativo a su exposición:

1. En relación con la falta de los acuerdos de inicio de los expedientes, según la alegación, los procedimientos de contratación se inician por el gerente de la Sociedad mediante la emisión de la Memoria Justificativa del contrato. El gerente *"cuenta con la condición de órgano de contratación, en cuanto en cuanto tiene otorgados poderes en materia de contratación, por lo que, obviamente, está facultado para realizar actuaciones de tramitación de los contratos..."*.

La Cámara de Cuentas ha comprobado que el Consejo de administración va otorgando diferentes poderes para distintos trámites y contratos. El 24 de junio de 2024 nombra al gerente y le otorga, entre otros, poderes para autorizar y tramitar procedimientos de contratación y formalizar contratos (como contratante o como contratista) con el límite de 25.000 euros, importe que es inferior al de los contratos para los que se ha señalado el incumplimiento de falta de acuerdo de inicio.

Hemos encontrado también otros acuerdos del Consejo facultando al gerente para realizar determinadas actuaciones en materia de contratación, pero siempre posteriores al momento de inicio de un procedimiento.

Lo que la Sociedad ha publicado en la PLACSP como acuerdo de inicio del expediente es siempre el acuerdo del Consejo de administración declarando la urgencia de la tramitación, aprobando el expediente (presupuesto y pliegos) y disponiendo la apertura del procedimiento para la adjudicación.

El artículo 116 LCSP, directamente aplicable a la Sociedad, diferencia claramente entre el inicio del expediente de contratación y el momento en que se aprueba éste y se dispone la apertura del procedimiento de contratación, por lo que no podemos considerar esos documentos como actos de inicio del expediente.

En las actas del Consejo de administración no hemos encontrado ningún acuerdo de inicio de los expedientes anterior a su aprobación, con excepción del nº de orden 3 (NR 4_2024); en este último, no se ha publicado en el perfil de contratante como acuerdo de inicio ese acuerdo, sino la declaración de urgencia y aprobación del expediente.

En cuanto a identificar la memoria justificativa con el acto de inicio del expediente, tenemos que señalar que esa memoria es un acto de instrucción o preparación, no un acto de voluntad contractual. La iniciación del expediente en sentido estricto es el acuerdo o resolución por el que el órgano de contratación decide qué se va a contratar y lleva implícito ejercicio de potestad decisoria, compromiso de la entidad hacia el exterior y habilitación del gasto. Que la memoria justificativa de un expediente sea el primer acto documentado del mismo no la convierte en un acto de voluntad contractual.

En el trámite de alegaciones no se aporta ninguna documentación adicional que pudiera variar la conclusión del informe.

2. La Sociedad ha manifestado en alegaciones que los defectos de publicidad de adjudicaciones y formalizaciones se deben a problemas técnicos ajenos al órgano de contratación. No obstante nos comunica que ha procedido a publicar los acuerdos de adjudicación y contratos de manera independiente en el perfil de contratante.

Así pues, la Sociedad reconoce la incidencia señalada en el informe y no aporta ninguna documentación que pruebe que los defectos en la publicación de adjudicaciones y formalizaciones de contratos se deben a causas ajenas.

Hemos comprobado en la PLACSP que, en efecto, a fecha actual figuran publicados los documentos de adjudicación y formalización, circunstancia que procedemos a incluir en el informe, sin perjuicio de que no aceptemos la alegación por cuanto no podemos verificar el fallo externo.

En conclusión, no se admite la alegación. Únicamente se añade en el informe (como nota al pie) que los acuerdos de adjudicación y formalización se han publicado en la PLASCP con posterioridad.

Área de transparencia

La Sociedad alega que disponer de una página web corporativa no viene obligada por la ley de sociedades de capital (artículo 11 bis) sino que es potestativa al no ser La Nueva Romareda S.L. una sociedad cotizada.

Contestación de la Cámara de Cuentas

El apartado 1 del art. 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital establece que éstas “podrán” tener una página web corporativa y, efectivamente, que sólo será obligatoria para las sociedades cotizadas.

El apartado 2 dispone, de forma general, sin distinción sobre el carácter de la sociedad, que *“La creación de una página web corporativa deberá acordarse por la junta general de la sociedad. En la convocatoria de la junta, la creación de la página web deberá figurar expresamente en el orden del día de la reunión”*. Añade, además, que, *“salvo disposición estatutaria en contrario, la modificación, traslado o supresión será competencia del órgano de administración”*.

El argumento expuesto por la Sociedad construye una distinción que la ley no hace: que si la web no es obligatoria para las sociedades no cotizadas, entonces su creación voluntaria podría acordarse por el órgano de administración sin pasar por la Junta. La norma es clara y no distingue entre sociedades cotizadas y no cotizadas al exigir el acuerdo de Junta para la creación. En consecuencia, que la web sea potestativa no convierte su creación en un acto ordinario de gestión atribuible al administrador; la ley reserva expresamente esa decisión a la Junta, precisamente porque la web corporativa con efectos jurídicos reconocidos (convocatorias, publicaciones, etc.) es una decisión de calado institucional que afecta a los socios.

Es decir, no cuestionamos el carácter potestativo, pero si la sociedad tiene una página web corporativa: <https://nuevaromareda.es> tal decisión debe ser tomada por la Junta general, de acuerdo con la literalidad del artículo 11 bis 2.

No hemos dispuesto del acuerdo de la Junta en el que se aprueba la creación de la página web.

En trámite de alegaciones la Sociedad tampoco ha facilitado documento alguno al respecto.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Área de personal

Alegación a la recomendación 4

La Sociedad asume que debe desarrollar los instrumentos de ordenación de personal de acuerdo con la normativa aplicable.

Contestación de la Cámara de Cuentas

La Sociedad está de acuerdo con la conclusión de la auditoría y su correspondiente recomendación, por lo que se trata de afirmaciones que no contradicen o alteran el contenido del informe.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación a la recomendación 5

La Sociedad reconoce que debe realizar un convenio con las empresas de CEPA que están realizando parte de su gestión, y clarificar los gastos de personal y gestión de la Sociedad.

Contestación de la Cámara de Cuentas

La sociedad está de acuerdo con la conclusión de la auditoría y su correspondiente recomendación, por lo que se trata de afirmaciones que no contradicen o alteran el contenido del informe.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

TERCERA. AUDITORIA OPERATIVA

Alegación a la recomendación 7

La Sociedad coincide con la opinión de la Cámara de Cuentas respecto a que debe tener en todo momento un plan actualizado de negocio con el detalle suficiente para contribuir a asegurar una gestión pública eficaz y eficiente.

Contestación de la Cámara de Cuentas

La Sociedad está de acuerdo con la conclusión de la auditoría y su correspondiente recomendación, por lo que se trata de afirmaciones que no contradicen o alteran el contenido del informe.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

Alegación a la recomendación 9

La Sociedad alega que la creación del Comité del Consejo de administración está prevista en el artículo 21 de los Estatutos y en los Pactos parasociales, pero dada la agilidad con la que se reúne el Consejo no se considera oportuno crear el Comité.

Contestación de la Cámara de Cuentas

El artículo 21 no prevé la creación de este comité, sí el punto 6.8 del Pacto parasocial. Y su cometido principal "es realizar la supervisión y control del cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad y el proceso de promoción y construcción del Proyecto, y que se reunirá con carácter mensual".

La Cámara de Cuentas considera que, habida cuenta de la falta de un plan de negocio estando ya la Sociedad en su tercer año de vida, sin perjuicio del óptimo funcionamiento y agilidad del Consejo de administración, sería recomendable que se articulara el Comité del punto 6.8 cuyo cometido principal es precisamente la supervisión del plan de negocio que, a la vista de su inexistencia no ha sido un tema abordado por el Consejo de administración.

En conclusión, no se admite la alegación y no se modifica el informe.

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