

X. SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U

X.1. Naturaleza, objeto y régimen jurídico

La empresa de la Comunidad Autónoma de Aragón Suelo y Vivienda de Aragón, S. L.U. fue creada, de conformidad con lo previsto en el artículo 73.3 del texto refundido de la Ley de

Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón y en el artículo 84 del texto refundido de la Ley de Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, por Decreto 295/2001, de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

Reviste forma jurídica de sociedad limitada y su capital social está suscrito en su totalidad por la CA, a través de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.

El objeto social de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S. L.U. consiste en:

- La adquisición y gestión de suelo y patrimonio inmobiliario para su venta o alquiler, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo del objeto social, o que fuere necesaria; proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.
- Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc..., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.
- La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.
- La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.
- Las acciones que tengan por objeto proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar infraestructuras y equipamientos sociales, culturales y de vivienda competencia de la Comunidad Autónoma, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas infraestructuras y equipamientos.
- La adquisición y venta de suelo industrial, y la promoción y gestión de urbanizaciones en polígonos industriales, realizando obras de infraestructuras y dotación de servicios en los mismos.

De acuerdo con el artículo 2 del Decreto 295/2001, la sociedad se rige por sus Estatutos sociales, por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por la normativa de general aplicación a las empresas de la Comunidad Autónoma.

X.2. Actividad desarrollada en el ejercicio

La cifra de negocios de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. en el ejercicio 2010, de acuerdo con la memoria de la sociedad, ha ascendido a 59.231 miles de euros.

La distribución de la cifra de negocio por líneas de actuación es la siguiente:

| Descripción de la actividad | Importe 2010 (miles euros) | % sobre el total |
|---|----------------------------|------------------|
| Venta de viviendas y anejos vinculados | 28.394 | 47,94 |
| Venta de locales y anejos no vinculados | 294 | 0,50 |
| Venta de suelos industriales | 13.257 | 22,38 |
| Equipamientos Públicos | 15.560 | 26,27 |
| Urbanizaciones | 563 | 0,95 |
| Arrendamientos | 960 | 1,62 |
| Otros servicios | 203 | 0,34 |
| TOTAL | 59.231 | 100,00 |

Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. ha finalizado en 2010 un nuevo centro sanitario en Zaragoza y dos centros educativos en Teruel y en Barbastro. En la actualidad está ejecutando otro centro educativo en San Mateo de Gállego.

Durante el 2010, Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. ha desarrollado actuaciones relacionadas con la rehabilitación y generación de edificios y espacios singulares de especial interés. Entre ellas destacan las actuaciones que se han llevado a cabo en la Estación Internacional de Canfranc.

En el ejercicio 2010 se ha formalizado en escritura pública la adquisición de dos edificios en la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza. El primero de ellos (PC22) está destinado, en parte, a albergar la sede de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. , mientras que el segundo edificio (PC1) está previsto que se explote en régimen de arrendamiento.

X.3. Análisis área de contratación

Normativa y grado de aplicación

La empresa Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. es un “poder adjudicador”, conforme al artículo 3 de la LCSP y, por tanto, actúa sometida a las reglas contractuales públicas para la adjudicación de sus contratos regulados.

Contratos formalizados en el ejercicio 2010 y comunicados al Tribunal de Cuentas

De acuerdo con la información facilitada por el Tribunal de Cuentas, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. ha comunicado al organismo fiscalizador estatal la celebración de veintinueve contratos formalizados en el ejercicio 2010.

No se ha detectado por la Cámara de Cuentas de Aragón la celebración de otros contratos no comunicados al Tribunal de Cuentas.

Revisión de los expedientes de contratación

Con objeto de analizar el sometimiento de la contratación realizada por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. en el ejercicio 2010, a la normativa aplicable, la Cámara de Cuentas de Aragón, de entre los contratos comunicados al Tribunal de Cuentas, ha seleccionado la muestra detallada en el cuadro siguiente:

| Nº orden de la muestra | Tipo de contrato | Objeto | Precio de licitación (miles de euros) | Adjudicación | | | |
|------------------------|------------------|---|---------------------------------------|--------------|---------------|---------------------------|-------------------------|
| | | | | Fecha | Procedimiento | Adjudicatario | Precio (miles de euros) |
| 81 | 1 | Ejecución de obras de construcción, bajo la modalidad, llave en mano” de 101 VPA en parcelas R-R2-R4 y ejecución de obras de urbanización de U.E.-21 en Villanueva de Gállego | 8.479 | 19/11/2010 | AM | Luis Martínez Benito S.A. | 8.479 |

El trabajo realizado ha consistido, fundamentalmente, en comprobar si la tramitación del contrato seleccionado se ajusta a la normativa aplicable en las distintas fases de preparación, selección del contratista y adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

1. Contrato de “Ejecución de obras de construcción bajo la modalidad llave en mano, de 101 (57+44) viviendas protegidas de Aragón, garajes, trasteros en las parcelas R1-R2 y R4 y la ejecución de las obras de urbanización de la U.E. 21 en Villanueva de Gállego con contraprestación parcial no dineraria” con un presupuesto de licitación de 8.479 miles de euros.

De acuerdo con el artículo 14 LCSP, se trata de un contrato de obras sujeto a regulación armonizada.

Examinado el expediente, se han observado las siguientes incidencias agrupadas en función de las fases del procedimiento de contratación previstas en la LCSP:

Actuaciones preparatorias

- No consta acuerdo de inicio del expediente por el órgano de contratación en la que se motive suficientemente la necesidad e idoneidad del contrato (artículo 22 LCSP).²³⁴
- El precio del contrato es satisfecho por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U, mediante contraprestación dineraria y mediante contraprestación no dineraria, a través de la transmisión, a favor del adjudicatario, de la finca R-3 de UE-21 sita en Villanueva de Gállego. El valor mínimo de la finca asciende a 1.943 miles de euros. El Consejo de Administración acuerda la ejecución de las obras de construcción con fecha 23 de febrero de 2010, fecha en la que no consta el informe de valoración de la parcela que forma parte de la contraprestación ya que la fecha de expedición del mismo es 4 de marzo de 2010.²³⁵

Expediente de contratación

- Consta certificado de viabilidad y replanteo del proyecto de fecha 3 de febrero de 2010, así como de la disponibilidad de los terrenos que las obras ocuparán. Sin embargo, no existía ni en esa fecha ni en el momento de la aprobación por el Consejo de Administración (23 de febrero de 2010) la disponibilidad de todos los terrenos, ya que la ejecución de la obra se realiza parcialmente sobre una parcela propiedad del Ayuntamiento de Villanueva de Gállego y la cesión gratuita de la misma por el Ayuntamiento a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 29 de marzo de 2010, tomó conocimiento de la misma el

²³⁴ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Se ha tramitado el correspondiente informe y el acuerdo se adopta por el Consejo de Administración. La licitación encuentra su fundamento en los principios que inspiran la política de vivienda protegida. El informe, los estudios económicos y el número de personas inscritas en el registro de solicitantes de vivienda protegida han motivado suficientemente la decisión.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²³⁵ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

El 23 de febrero, la empresa ya dispone del informe aunque está fechado con fecha posterior a la celebración de la reunión del Consejo de Administración.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

Gobierno de Aragón con fecha 26 de abril de 2010 y se elevó a escritura pública con fecha 9 de julio de 2010.²³⁶

Examinado el pliego de condiciones, se han detectado las siguientes incidencias:

- Ni las Instrucciones de contratación ni el pliego de condiciones regulan la composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Contratación.²³⁷

En cuanto a los criterios de valoración se detectan las siguientes incidencias:

- Las fórmulas empleadas para valorar la oferta económica y el valor mínimo de la finca no valoran de forma lineal las ofertas. Existen dos tramos. En el segundo tramo se penaliza a las ofertas que presentan bajas superiores a la baja temeraria. La baja temeraria se establece en el 10% del precio máximo de licitación.²³⁸

Se valoran los siguientes criterios no cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas:

- Propuesta de mejoras por los licitadores (20 puntos).

De conformidad con el artículo 131 LCSP y con el artículo 67 RGLCAP, para poder ser valoradas es necesario que las mejoras figuren detalladas en el pliego de condiciones particulares con expresión de sus requisitos, límites, modalidades y características que permitan identificarlas suficientemente.

- Memoria técnica (15 puntos). Se valorará, según el pliego, el grado de detalle, conocimiento y desarrollo del estudio de las soluciones constructivas y técnicas contempladas en los proyectos, a la adecuación, coherencia y organización del proceso propuesto.
- Programación temporal de ejecución de trabajos, (5 puntos), valorándose, según el pliego, la coherencia de la planificación de la obra con los equipos materiales y humanos adscritos a cada una de las actividades descritas en la memoria que justifiquen el plazo de ejecución y los plazos parciales previstos.

²³⁶ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

El Pleno del ayuntamiento en fecha 5 de junio de 2006 manifiesta su conformidad para ceder gratuitamente a Suelo y Vivienda de Aragón el 10% aprovechamiento medio UE-21 para la construcción de viviendas protegidas.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²³⁷ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La existencia de esos órganos sólo es obligatoria en los procedimientos de contratación de las Administraciones Públicas. Nos encontramos ante una facultad potestativa de la sociedad no siendo obligatorio que se regule la composición y funcionamiento de la citada Comisión. Informe 5/2011 JCCA de Aragón.

CONTESTACIÓN.

Suelo y Vivienda de Aragón S.A. no tiene obligación de constituir una Mesa de contratación pero si la constituye, la composición y régimen de funcionamiento, deberían estar reguladas.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. No se modifica el informe. En consecuencia, no se estima la alegación.

²³⁸ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La fórmula cumple los requerimientos de la JCCA en sus informes. Está en el pliego y todos los licitadores conocen la fórmula. No es contraria a lo establecido en los pliegos, ni al ordenamiento jurídico.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. No se modifica el informe. En consecuencia, no se estima la alegación.

Estos aspectos deben estar previstos en el proyecto que debe comprender (de conformidad con el artículo 107 LCSP y los artículos 126, 127 y 132 RGLCAP) tanto una memoria que describa el objeto de las obras y detalle los factores de todo orden a tener en cuenta, como un programa de desarrollo de los trabajos y, por tanto, no deberían ser objeto de valoración, ya que no sirven para identificar la oferta más ventajosa económicamente.²³⁹

Además, el pliego no fija reglas precisas de asignación de puntos.

Procedimiento de adjudicación

- La certificación de las ofertas recibidas no está firmada por el jefe de la oficina receptora.²⁴⁰
- Como el pliego no recoge reglas de valoración para los criterios “propuesta de mejoras”, “memoria técnica” y “programación temporal de ejecución de contratos” no consta suficiente motivación por la que se otorgan las puntuaciones concretas a cada uno de los licitadores en los mencionados criterios.²⁴¹
- Sólo consta un informe de valoración sin fechar. En ese informe se valoran los aspectos sujetos a evaluación previa (sobre B) y los aspectos a valorar de una forma matemática (sobre C). Sin embargo, según el artículo 134 LCSP y artículo 10 del pliego, la evaluación de los sobres B "Documentación técnica sujeta a evaluación previa" se debe realizar con carácter previo a la apertura de la oferta económica. Por tanto, las valoraciones deberían estar realizadas en informes y fechas diferentes.²⁴²

²³⁹ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Exigir concreción en todos los criterios de valoración supone imponer requerimientos que no prescribe la legislación de contratos. El no utilizar reglas específicas de asignación de puntos está conciliada con el cumplimiento de los principios de publicidad, transparencia y no discriminación al encontrarse motivadas técnica y racionalmente sus evaluaciones y decisiones.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁴⁰ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

El certificado que se realiza no es obligatorio. No puede estar firmado por el jefe de la oficina receptora, dado el carácter de Suelo y Vivienda SLU, como entidad mercantil. La Sociedad dispone de un registro de entrada y salida informatizado donde se anotan la entrada y salida de las ofertas quedando acreditadas tanto la fecha como la hora.

CONTESTACIÓN.

Aun no siendo obligatorio, es conveniente la firma del documento por un técnico responsable según la organización de la entidad. En consecuencia, no se estima la alegación.

²⁴¹ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

No cabe considerar que no se encuentran suficientemente motivadas las puntuaciones concretas que se adjudican a los licitadores. En cada uno de los criterios de adjudicación establecidos en los pliegos se señala la puntuación atribuida a los mismos y se definen las características que tomará en consideración en su evaluación.

CONTESTACIÓN.

Se acepta parcialmente. Consta motivación pero es insuficiente. En consecuencia, se estima parcialmente la alegación. Se modifica el informe.

²⁴² **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

El análisis de los sobres B se efectúa con carácter previo al acto de apertura de los sobres C. Las valoraciones han sido efectuadas en informes y fechas diferentes, si bien por error material, no consta en el Acta de Apertura de los sobres C la fecha del informe de estudio de los sobres B. En el acta de apertura del sobre C se pondera la documentación del sobre B.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

- No consta propuesta de adjudicación de la Comisión de contratación al órgano de contratación, en la que figuren ordenadas las ofertas de forma decreciente incluyendo la puntuación otorgada a cada una de ellas, como prevé la cláusula 16 del pliego de condiciones.²⁴³
- La resolución de adjudicación provisional no se motiva suficientemente como prevé el artículo 135.3 LCSP.²⁴⁴
- La resolución de adjudicación provisional no se notifica en el plazo de 5 días hábiles.
- No consta la acreditación por el adjudicatario de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, que le faculta para la ejecución de la obra en el término municipal de Villanueva de Gállego, en la forma prevista en el artículo 15 RGLCAP.²⁴⁵
- ²⁴⁶
- No consta resolución de adjudicación definitiva del contrato de acuerdo con el artículo 135.3 LCSP en el plazo de diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de publicidad de la adjudicación provisional.²⁴⁷

Fianzas y formalización

²⁴³ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Aunque en el informe de adjudicación de referencia las ofertas no figuran ordenadas en forma decreciente, la puntuación aparece detallada.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁴⁴ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La resolución de adjudicación provisional indica que "la adjudicación se efectúa en los términos que se acompañan como anexo al presente acta donde consta el informe técnico de valoración de las ofertas". Informe que plasma la adjudicación motivada.

CONTESTACIÓN.

Para que dicha propuesta sirva de motivación debe incorporarse al texto del acuerdo. La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁴⁵ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La aportación de la declaración responsable y el certificado de estar inscrito en el Registro de Licitadores de Aragón suplen la necesidad del adjudicatario de acreditar estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

CONTESTACIÓN.

De conformidad con el artículo 135.4 LCSP el adjudicatario debe presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁴⁶ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

En la declaración responsable del adjudicatario se señala que el licitador no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar recogidas en el artículo 49 LCSP.

CONTESTACIÓN.

Se estima la alegación. En consecuencia, se suprime el párrafo del informe relativo a la acreditación por el adjudicatario de no estar incurso en prohibición de contratar.

²⁴⁷ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

El Consejo de Administración facultó al Presidente y al Director Gerente de la empresa para la realización de cualesquiera actuaciones que resulten necesarias para la plena ejecución de esta actuación.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

- La garantía definitiva no se deposita en el plazo máximo de quince días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación de la adjudicación provisional, de conformidad con el artículo 135.4 LCSP. Se deposita cuatro meses más tarde.²⁴⁸
- De conformidad con el artículo 99 LCSP, el pliego de condiciones debe incluir los pactos y condiciones definidores de los derechos y obligaciones de las partes del contrato. Sin embargo, en el presente contrato, los mencionados pactos y condiciones figuran en el modelo de contrato que consta como anexo del pliego de condiciones particulares. El contenido de dicho modelo de contrato, al recoger previsiones propias del pliego de condiciones, excede del contenido de las menciones que debe tener el documento de formalización del contrato, según artículo 71 RGLCAP. Además, el contrato suscrito no coincide exactamente con el modelo de contrato que se incorpora como anexo al pliego y modifica ciertos derechos y obligaciones del contratista adjudicatario.²⁴⁹

Ejecución de los contratos

- El acta de comprobación del replanteo no se suscribe en el plazo de un mes desde la firma del contrato como prevé el pliego de condiciones.²⁵⁰

Revisión de contratos patrimoniales

Con objeto de analizar el sometimiento de la contratación patrimonial realizada por Suelo y vivienda de Aragón, S.L.U., en el ejercicio 2010, a la normativa aplicable, la Cámara de Cuentas de Aragón, de entre los contratos patrimoniales comunicados al Tribunal de Cuentas, ha seleccionado la muestra detallada en el cuadro siguiente:

²⁴⁸ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La empresa adjudicataria tuvo dificultades con las entidades financieras para obtener operaciones de financiación y avales. Sólo hubo un licitador, el otro fue excluido. Si se hubiese invalidado el proceso, esto hubiera repercutido negativamente en Suelo y Vivienda de Aragón SLU.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁴⁹ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

El modelo de contrato es parte del pliego y formando parte del pliego lo desarrolla y complementa. Las menciones del 17 RGLCAP son contenido mínimo.

La no coincidencia del contrato suscrito con el modelo de contrato tuvo lugar en virtud de la entrada en vigor de la Ley 15/2010 que modifica la legislación de contratos.

Las modificaciones en ningún momento han alterado los aspectos sustanciales de los derechos y obligaciones del contrato y no influyen en forma alguna en la concurrencia de otros posibles licitadores.

CONTESTACIÓN.

Las modificaciones no sólo afectan a previsiones relacionadas con la entrada en vigor de la Ley 15/2010. La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁵⁰ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Los retrasos de los comités de riesgos de las entidades financieras a la hora de autorizar operaciones de financiación incidieron en el retraso del plazo para el acta de replanteo. Iniciadas las obras, las mismas se han desarrollado conforme al plan de obra aprobado.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

| Entidad | Número de referencia | Objeto | Importe (miles de euros) | Adjudicatario | Fecha adjudicación |
|------------------------------------|----------------------|--|--------------------------|---------------|--------------------|
| Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. | 270/ALOF1-2 | Enajenación parcela suelo industrial en Zaragoza | 12.943 | [REDACTED] | 10/05/2010 |
| Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. | 205/PC22 | Compraventa de edificación PC22 y garaje en Plataforma Logística de Zaragoza | 8.340 | [REDACTED] | 06/08/2010 |
| Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. | 268/PC1 | Compraventa de edificación PC1 en Plataforma Logística de Zaragoza | 20.745 | [REDACTED] | 06/08/2010 |

1. Contrato patrimonial de “Enajenación parcela suelo industrial en Zaragoza PLAZA-SI-ALIF 1.2”.

Por estar vinculado al presente contrato, se ha analizado de forma conjunta con el contrato patrimonial suscrito por la empresa de la Comunidad Autónoma Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. de “Enajenación parcelas ALIF 1.1, ALIF 1.3, AP 7 y AP 8”.

De conformidad con el artículo 4.1.p) LCSP, se trata de un contrato excluido del ámbito de la LCSP que se debe regir por la legislación patrimonial. Sin embargo, en el texto refundido de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón vigente en el ejercicio 2010 no se regula la adquisición y enajenación de bienes patrimoniales por las empresas públicas.

La operación fiscalizada se refiere a la formalización en escritura pública, en fecha 10 de mayo de 2010, de la enajenación por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. de la parcela ALIF 1.2 de 124.528 m² (situada en la Plataforma Logística de Zaragoza) por un precio de 12.943 miles de euros más IVA (15.013 miles de euros) a la empresa [REDACTED]

La parcela ALIF 1.2 es propiedad de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. en virtud de escritura de ampliación de capital de dicha sociedad de fecha 18 de septiembre de 2009, mediante aportación no dineraria del socio único de Suelo y Vivienda de Aragón, esto es, la Corporación Empresarial Pública de Aragón.

El precio de la finca ALIF 1.2 se abona por [REDACTED] a Suelo y Vivienda de Aragón, de la siguiente forma:

- 12.599 miles de euros mediante entrega de cheque en el momento de la firma de la escritura.
- 2.414 miles de euros mediante la cesión de un derecho de cobro ostentado por [REDACTED] frente a la empresa de la Comunidad Autónoma de Aragón Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.

Este derecho de cobro proviene de un contrato privado de compraventa formalizado en documento privado el 29 de octubre de 2008 entre las empresas Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. e [REDACTED] por el que la primera vende a la segunda 5 fincas (ALI-21, ALIF-1.2.1-2-3, ALIF-1.2.4, ALIF 1.2.5, ALIF 1.1, que ocupan un total 217.459 m², por 15.731 miles de euros) en aquel momento, propiedad de la primera, afectadas por la modificación nº 7 del Proyecto de Reparcelación de la Plataforma Logística de Zaragoza. Dicha modificación supondrá la modificación tanto de las características como de la propiedad de dichas fincas. En el momento del contrato privado (29 de octubre de 2008) [REDACTED] satisface de forma anticipada a Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA,

S.A. la cantidad de 4.719 miles de euros más IVA, esto es, 5.474 miles de euros. En este contrato, Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. se compromete a transmitir los 217.459 m² o si, a resultas de la tramitación del proyecto supramunicipal o del proyecto de reparcelación, el pleno dominio de las parcelas resultantes no le perteneciera, a realizar cuantas actuaciones fueran precisas hasta conseguir la transferencia íntegra de la titularidad de la parcela a favor de [REDACTED]

Aprobada definitivamente la modificación del proyecto de Reparcelación con fecha 29 de diciembre de 2008, resultan las siguientes parcelas; ALIF 1.1 (45.483 m²), ALIF 1.2 (124.528 m²), ALIF 1.3 (34.076 m²), AP7 (5.330 m²) y AP 8 (8.042 m²). La parcela ALIF 1.2 resulta de titularidad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón en virtud de la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento medio. El resto de fincas resultan adjudicadas a la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.

La parcela ALIF 1.2 se transmite el 18 de septiembre de 2009 por la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón a la Corporación Empresarial de Aragón S.L.U. y sucesivamente, por la Corporación a Suelo y Vivienda de Aragón, a través de una ampliación de capital no dineraria, con el objeto de que Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. con la venta de la finca pueda obtener fondos para adquirir el edificio PC 1 (Suelo y Vivienda de Aragón vende la finca a [REDACTED] por un precio de 12.943 miles de euros más IVA).

En la misma fecha de enajenación de la parcela ALIF 1.2 por Suelo y Vivienda de Aragón, la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. vende a [REDACTED], las siguientes fincas colindantes con la finca ALIF 1.2:

- ALIF 1.1 de 45.483 m² (56.727 m² edificables) a 1.291 miles de euros
- ALIF 1.3 de 34.076 m² (42.500 m² edificables) a 968 miles de euros
- AP 7 de 5.330 m² (267 m² edificables) a 151 miles de euros
- AP 8 de 8.042 m² (402 m² edificables) a 228 miles de euros

En resumen, PLAZA vende a [REDACTED] un total de 92.931 m² por 2.638 miles de euros más IVA, esto es, 3.060 miles de euros. Como [REDACTED] había satisfecho 5.474 miles de euros el 29 de octubre de 2008, ostenta un derecho de crédito frente a PLAZA de 2.414 miles de euros, que cede a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. para esta operación conjunta.

Finalmente el 10 de mayo de 2010 entre las dos empresas públicas (PLAZA y Suelo y Vivienda) transmiten a [REDACTED] una superficie total de 217.459 m², de los cuales 124.528 m² corresponden a la finca ALIF 1.2.

Examinada la documentación, se detectan las siguientes incidencias:

- El texto refundido de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón vigente en el ejercicio 2010 no regula las operaciones de adquisición y enajenación de los bienes patrimoniales de las empresas de la Comunidad Autónoma de Aragón, lo que ocasiona un vacío legal en la regulación de estas operaciones.
- En el expediente de enajenación de las fincas ALIF 1.1, ALIF 1.3, AP 7 y AP 8 por la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. a [REDACTED], no consta informe de tasación.
- No resulta justificado que fincas colindantes se vendan a precios dispares. Así la finca ALIF 1.2 ha sido vendida por Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. a [REDACTED] a [REDACTED] euros/ m², mientras que las fincas ALIF 1.1, ALIF 1.3, AP 7 y AP 8 han sido

- enajenadas en la misma fecha por Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA, S.A. a [REDACTED], a un precio de [REDACTED] euros/ m².
- Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA S.A. había activado en sus existencias un coste total de 24.515 miles de euros para todas estas parcelas (ALIF 1.1, ALIF 1.2, ALIF 1.3, AP7, AP 8, VF1 y VF1.2), lo que supone un coste unitario de 112,7 euros/ m². Por lo tanto, la venta de estas parcelas a [REDACTED] por debajo de su coste ocasiona una pérdida de 8.935 miles de euros que supone la concesión por PLAZA de una subvención por importe equivalente a [REDACTED].
 - Finalmente han sido enajenados a [REDACTED] los 217.459 m² por 15.581 miles de euros a que se comprometió la empresa Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA, S.A. con fecha 29 de octubre de 2008.
 - El acuerdo de la Corporación Empresarial de Aragón de ampliación de capital de Suelo y Vivienda de Aragón, en la cantidad de 12.328 miles de euros desembolsado mediante la aportación no dineraria consistente en la parcela ALIF 1.2, es de fecha anterior (31 de agosto de 2009) a la aprobación por el Gobierno de Aragón (9 de septiembre de 2009) de la ampliación de capital de la Corporación Empresarial de Aragón en la cantidad de 12.328 miles de euros, desembolsada por el socio único, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, mediante la aportación no dineraria de la finca ALIF 1.2, bien patrimonial de la Administración.
 - Consta informe de valoración (de fecha 9 de julio de 2009) de la parcela ALIF 1.2 del Servicio de Patrimonio del Gobierno de Aragón previo a la transmisión de la parcela con ocasión de la ampliación de capital (de fecha 18 de septiembre de 2009) por importe de 12.328 miles de euros. Dicho valor coincide exactamente con el valor del informe de tasación (de fecha 16 de noviembre de 2009) solicitado por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. con carácter previo a la enajenación de la parcela a [REDACTED] el 10 de mayo de 2010.

2. Contrato patrimonial de “Compraventa de edificación PC22 y garaje en Plataforma Logística de Zaragoza”.

Con fecha 6 de agosto de 2010 se formaliza en escritura pública la adquisición por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U de un edificio en construcción destinado a servicios, zonas y ventas y administración de la propia empresa compradora, denominado “PC 22” (compuesto de planta sótano, planta baja y planta primera con una superficie total construida de 3.156,03 metros cuadrados) y un local en construcción destinado a aparcamiento construido bajo rasante (que comprende los espacios destinados a garaje para el edificio “PC 22” con una superficie total de 1.961,33 metros cuadrados), un total de 5.117,36 m², por un precio de 8.340 miles de euros más IVA. La propiedad del futuro edificio y local destinado a aparcamiento es de la empresa [REDACTED] propietaria de la parcela “CINS” de 88.235 metros cuadrados de superficie situada en la “Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA”.

Aunque la formalización en escritura pública de la adquisición es de fecha 6 de agosto de 2010, el acuerdo de adquisición del Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U es de fecha 24 de enero de 2007. En dicha fecha se acuerda la adquisición, previo estudio de oportunidad y valorativo, de las construcciones futuras citadas (un total de 5.344,64 m²) por un precio de 8.340 miles de euros más IVA. Posteriormente y previa valoración de fecha 28 de marzo de 2007 de la construcción futura por una empresa de tasación inmobiliaria en un importe de 8.464 miles de euros, el Consejo de Administración

acuerda el 29 de marzo de 2007 ratificar el acuerdo adoptado con fecha 24 de enero de 2007 de adquisición de la obra futura del edificio “PC 22” y del garaje.

El 11 de abril de 2007 se firma por la empresa Suelo y Vivienda de Aragón y [REDACTED] el compromiso de compra de la futura unidad PC 22 por un precio de 8.340 miles de euros más IVA y con fecha 22 de noviembre de 2007 se suscribe el contrato privado de compraventa de edificaciones futuras por el precio citado.

Con fecha 10 de junio de 2010, el Consejo de Administración de Suelo y Vivienda S.L. acuerda elevar a escritura pública la compraventa sin estar el edificio terminado.

Examinada la documentación, se han detectado las siguientes incidencias:

- No se justifica suficientemente en los acuerdos de 24 de enero y 27 de marzo de 2007 del Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. la necesidad de adquirir una construcción futura (cuya construcción, según el informe de tasación de fecha 28 de marzo de 2007, en la fecha de los acuerdos no ha comenzado) en lugar de contratar sobre un solar propio la obra correspondiente a la construcción de un edificio destinado a sede o de adquirir un solar sobre el que contratar la ejecución de la obra sometida a la Ley de Contratos del Sector Público.²⁵¹
- Con fecha 24 de enero y 29 de marzo de 2007 el Consejo de Administración acuerda la adquisición de un total de 5.344,64 m2 (edificio PC-22 junto con toda la superficie correspondiente al garaje C) por un total de 8.340 miles de euros. Esa misma superficie figura en el compromiso de compra suscrito con fecha 11 de abril de 2007. Sin embargo, la superficie finalmente adquirida al precio de 8.340 miles de euros (determinada tanto en el contrato privado de compraventa de 22 de noviembre de 2007 como en la escritura de 6 de agosto de 2010) es 5.117,36 m2. No consta justificación en el expediente a dicha contradicción.²⁵²
- De conformidad con el artículo 4.1.p) LCSP, en los contratos de compraventa excluidos del ámbito de la LCSP no pueden incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1ª del Capítulo II del Título Preliminar (entre ellos, el contrato de obras) si el valor estimado de las mismas es superior al 50 por ciento del importe total del negocio, debiendo ser, en ese caso, dichas prestaciones, objeto de contratación independiente con arreglo a la LCSP. De acuerdo con el informe de tasación de 28 de marzo de 2007, la ejecución de la obra no ha

²⁵¹ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

En el informe de idoneidad queda justificada la alternativa elegida por la empresa para la adquisición del edificio. La localización viene motivada por el interés del gobierno de Aragón de impulsar la actuación de la Plataforma Logística de Zaragoza. La manzana en la que se ubica el PC22 es la que más se adecua al uso pretendido por Suelo y Vivienda a los fines de localizar la sede de la sociedad.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁵² **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La superficie adquirida es la que figura en la escritura de 6 de agosto de 2010. La divergencia obedece a que a la fecha de suscripción del compromiso de compra sólo existía un anteproyecto del edificio. La diferencia de superficies se encuentra en un rango razonable de discrepancias de superficies (+5%) que habitualmente se da entre los estudios preliminares y los proyectos definitivos de un edificio.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

comenzado, el valor del solar, según el informe de tasación, es 429 miles de euros y el valor correspondiente a la construcción, según el informe de tasación, es 4.107 miles de euros. Por lo tanto el valor de la construcción es claramente superior al 50 por ciento del importe total del negocio y debería haber sido objeto de contratación independiente con arreglo a la LCSP.²⁵³

- El 24 de enero de 2007, fecha del acuerdo de adquisición de las edificaciones futuras (condicionado a un estudio de oportunidad y valorativo) por un importe de 8.340 miles de euros más IVA, no consta la existencia de un informe de valoración de las futuras edificaciones. El informe de valoración de la empresa de tasación por importe de 8.464 miles de euros es de fecha 28 de marzo de 2007, esto es, de fecha posterior al primer acuerdo del Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.²⁵⁴
- Las empresas de la Comunidad Autónoma deben obtener autorización previa del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo para concertar cualquier operación de endeudamiento a largo plazo, de conformidad con el artículo 35.2 de la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2010. Sin embargo, la autorización del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo para concertar la operación necesaria para obtener fondos para la adquisición del “PC 22” y garaje (6.072 miles de euros y 631 miles de euros, respectivamente) es de fecha posterior (8 de septiembre de 2010) a la suscripción de la misma (6 de agosto de 2010).²⁵⁵

3. Contrato patrimonial de “Compraventa de edificación PC 1 en Plataforma Logística de Zaragoza”.

De conformidad con el artículo 4.1.p) LCSP, se trata de un contrato excluido del ámbito de la LCSP que se debe regir por la legislación patrimonial. No obstante lo anterior, posteriormente se analiza de forma detallada si se trata realmente de un contrato excluido de la LCSP.

²⁵³ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La adquisición es un negocio jurídico patrimonial, el cual está excluido de la LCSP. En la compraventa no se incluyen prestaciones que deban ser objeto de contratación independiente ya que el negocio jurídico tiene como objeto la adquisición de un inmueble terminado a un precio determinado y cerrado.

CONTESTACIÓN.

Cuando se acuerda la adquisición (29 de marzo de 2007) la ejecución de la obra no ha comenzado. Por lo tanto, la construcción debía haber sido objeto de contratación independiente.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁵⁴ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Uno de los requisitos a los que se condiciona la adquisición del edificio fue precisamente a la obtención de un informe de valoración que acredite la adecuación a mercado del precio de enajenación del inmueble. Tal circunstancia se desprende claramente del tenor literal del acuerdo de fecha 24/01/2007.

Tal y como se desprende del informe de valoración la adquisición del edificio está plenamente ajustada a precio de mercado

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁵⁵ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La autorización de referencia fue notificada con posterioridad a la fecha de suscripción de la operación, debiendo hacerse constar, que la autorización fue finalmente concedida. El supuesto ante el que no encontramos constituye un caso puntual y aislado.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

Se trata de la adquisición por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U de la futura edificación PC 1 por un precio de 20.745 miles de euros más IVA.

Por estar vinculado al presente contrato, se ha analizado de forma conjunta con el convenio seleccionado en la muestra "Acuerdo entre la sociedad Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA S.A. y la empresa Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. de cesión parcial de contrato de compraventa, en relación con el inmueble PC1 de la Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA".

Por la misma razón, también se ha examinado el contrato suscrito por la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A de "Enajenación de parcela CINS de 88.320 m² a la empresa [REDACTED]." en fecha 23 de diciembre de 2005.

Con fecha 6 de agosto de 2010 se formaliza en escritura pública la adquisición por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. de un edificio en construcción denominado "PC 1", compuesto de planta sótano, baja y cuatro alzadas, con una superficie total construida de 11.376,60 m² por un precio de 20.745 miles de euros. El citado edificio será destinado a enseñanza y oficinas y la previsión de SVA es alquilarlo al Departamento de Educación de la Administración de la Comunidad Autónoma (1.657 m² y 12 plazas de aparcamiento), a la empresa de la Comunidad Autónoma Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. (2.192 m² y 16 plazas de aparcamiento) y a la Fundación Zaragoza Logistic Center (5.300 m² y 39 plazas de aparcamiento). El edificio forma parte de la primera fase del Centro de negocios y servicios denominado "ZGZ PLAZA ZENTER" que se desarrolla en la parcela destinada a equipamiento comercial privado, en el ámbito conocido como Plataforma Logística, que constituye el área identificada CINS del Proyecto de Plataforma Logística. El propietario del futuro edificio es la sociedad "[REDACTED]" propietaria de la parcela "CINS" de 88.235 metros cuadrados de superficie situada en la "Plataforma Logística de Zaragoza, Plaza" que fue adquirida a "Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A." con fecha 23 de diciembre de 2005.

Aunque la formalización en escritura pública es de fecha 6 de agosto de 2010, el acuerdo de adquisición del edificio PC 1 por el Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. es de fecha 25 de mayo de 2009.²⁵⁶ En dicha fecha el Consejo de Administración acuerda subrogarse en la posición compradora de la empresa de la Comunidad Autónoma "Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A." (que había suscrito con fecha 5 de diciembre de 2007 un contrato privado de compraventa con la empresa [REDACTED] para adquirir las edificaciones PC1 y PC10, dentro del ZARAGOZA PLAZA ZENTER) y adquirir la edificación PC1 a la empresa [REDACTED] con la siguiente forma de pago: 2.263 miles de euros a la firma del contrato, 12.599 miles de euros en el momento de la recepción del edificio (2.050 miles de euros con hipoteca y 10.549 miles de euros con fondos propios) y una cantidad de 5.883 miles de euros aplazada 5 años (esto es, una cantidad total de 20.745

²⁵⁶ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

A diferencia de lo señalado por la Cámara de Cuentas de Aragón, el acuerdo del Consejo de Administración por el que se aprueba definitivamente la adquisición del edificio que nos ocupa es de 10 de junio de 2010. (Anexo 11)

CONTESTACIÓN.

El acuerdo inicial de adquisición del edificio PC1 por el Consejo de Administración es de fecha 25 de mayo de 2009. La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

miles de euros). El Consejo de Administración plantea que los fondos propios se obtengan mediante una operación de ampliación de capital no dineraria con la aportación por el socio único (Corporación Empresarial Pública de Aragón S.A.) de la parcela ALIF 1.2 de titularidad de la Administración de la CA, para su posterior enajenación. Según el texto literal del acta del Consejo de Administración "...Así, la caja neta generada por la operación sería de 12.812 miles de euros (a invertir en operación de adquisición de Edificio PC1...)". Este importe coincide, casi exactamente, con la valoración posterior del Servicio de Patrimonio de la Administración de la Comunidad Autónoma.

La empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. había suscrito el citado contrato privado en ejercicio del derecho de opción de compra previsto en el pliego de cláusulas por las que se rigió la venta formalizada el 23 de diciembre de 2005 de la parcela CINS de 88.325 m² por 18.000 miles de euros, entre la citada empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. y la empresa [REDACTED]. Según el mencionado pliego, Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. tenía un derecho de opción de compra hasta el 31 de diciembre de 2008 de una superficie construida (sobre la parcela CINS) de 12.000 metros cuadrados por un precio que sería la suma de los siguientes conceptos"(i)el coste proporcional del suelo que se imputa a cada metro edificable, (ii) el coste de construcción según los precios unitarios aplicados por el constructor, (iii) el 19% de los gastos de construcción en concepto de gastos generales de gestión y beneficio industrial y (iv) la parte proporcional de los gastos e impuestos que generó la adquisición del suelo".

Con fecha 23 de julio de 2010, Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. cede a Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U., los derechos y obligaciones derivados del contrato firmado entre la primera y "[REDACTED]" con fecha 5 de diciembre de 2007, respecto a la compra del edificio PC1.

Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. en contraprestación a dicha cesión abona a Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. un importe de 5.210 miles de euros + IVA (6.148 miles de euros) del siguiente modo:

- La cantidad de 2.414 miles de euros, mediante la compensación con el crédito que Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. ostenta frente a la sociedad Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. en virtud de la transmisión del mismo por [REDACTED] a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. en la escritura pública de fecha 10 de mayo de 2010 de enajenación por Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. de parcela PLAZA-SI-ALIF1.2 a [REDACTED].(cesión ya analizada en este informe con ocasión de la fiscalización del contrato suscrito entre Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. e [REDACTED] de "Enajenación parcela suelo industrial en Zaragoza PLAZA-SI-ALIF 1.2")
- La suma de 3.119 miles de euros en el acto, mediante la entrega de dos cheques bancarios.
- La suma de 615 miles de euros se deja aplazada al momento en que el edificio PC-1 se encuentre en disposición de utilización y se verifique el cumplimiento por parte de Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. de las obligaciones derivadas del compromiso de arrendamiento con Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Examinada la documentación, se detectan las siguientes incidencias:

- De conformidad con el artículo 4.1.p) LCSP, en los contratos de compraventa excluidos del ámbito de la LCSP no pueden incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1ª del Capítulo II del Título Preliminar (entre ellos, el

contrato de obras) si el valor estimado de las mismas es superior al 50 por ciento del importe total del negocio, debiendo ser, en ese caso, dichas prestaciones, objeto de contratación independiente con arreglo a la LCSP. En este caso, tanto en la fecha del contrato privado de compraventa del edificio PC 1 por Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA S.A. a [REDACTED] (5 de diciembre de 2007), como en el momento del acuerdo de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. de adquisición del edificio PC1 (25 de mayo de 2009), el valor de la construcción es claramente superior al 50 por ciento del importe total del negocio, por lo que la obra debería haber sido objeto de contratación independiente con arreglo a la LCSP.²⁵⁷

- Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. se subroga con fecha 23 de julio de 2010 en la posición que ostentaba la empresa de la Comunidad Autónoma, Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA S.A. como compradora del edificio PC1, según contrato privado de compraventa de 5 de diciembre de 2007. Por la subrogación, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. paga a Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA S.A. un precio de 5.210 miles de euros + IVA. Sin embargo, la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA había ya satisfecho a [REDACTED] la cantidad de 6.328 miles de euros por el edificio. Por lo tanto, la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. pierde en la operación 1.118 miles de euros. De hecho, Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. reconoce en sus cuentas la citada pérdida como pérdidas extraordinarias “Resultado negativo por enajenaciones de inmovilizado”.
- El precio que Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. acuerda satisfacer a [REDACTED] por la compra del edificio PC1 en fecha 5 de diciembre de 2007 (20.745 miles de euros +IVA), no está calculado según lo previsto en el pliego de cláusulas que rigió la venta de la parcela CINS, ni consta que haya informe de valoración o tasación que determine un precio distinto al del pliego. Únicamente consta un documento sin firmar con membrete de la empresa [REDACTED] [REDACTED] titulado “PC1, Estudio económico financiero” con precio de venta total aproximado de 20.376 miles de euros.

La Cámara de Cuentas ha efectuado una estimación del precio que se debería haber satisfecho de acuerdo con lo previsto en el pliego, que se detalla a continuación:

- i) El coste proporcional del suelo que se imputa a cada metro edificable, esto es, el precio por m² edificable satisfecho por [REDACTED] [REDACTED] (18.000 miles de euros/ total metros 132.352 m edificables, es decir, 136 euros/ m²).
(En el único documento de valoración antes referido que consta en el expediente, el suelo se valora a 475 euros/ m²).

²⁵⁷ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La adquisición del inmueble es un negocio jurídico patrimonial, expresamente excluido del ámbito de la aplicación de la LCAP. En el caso de que se considerara que el negocio jurídico patrimonial incluye prestaciones propias de contratos regulados en la LCAP no cabría entender que las mismas deben ser objeto de contratación independiente, ya que a fecha 31/07/2010 el importe de ejecución pendiente era de 5.936.924,25 representando un porcentaje mucho menor del 50% del importe total de la operación que el artículo 4.1p) fija como umbral máximo a partir del cual procederían la contratación independiente.

CONTESTACIÓN.

El acuerdo de adquisición del PC1 por el Consejo de Administración es de fecha 25 de mayo de 2009 y a esa fecha no consta que hubiera comenzado la construcción del edificio. La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. No obstante, en consideración a la alegación se completa el texto del informe.

- (ii) El coste de construcción, según los precios unitarios aplicados por el constructor. La Cámara de Cuentas no ha tenido acceso a las certificaciones de obra ni a la contabilidad de la empresa constructora, indispensables para determinar el valor exacto de este apartado. No obstante lo anterior, la Cámara ha analizado un documento incluido en la oferta presentada en 2005 por la UTE adjudicataria en el procedimiento de “Enajenación de parcela CINS de 88.325 m²”, en el que la propia empresa presenta los precios unitarios aplicables a los edificios que tiene previsto construir en la parcela. Con estos valores incluidos en la oferta, resulta un coste de construcción de 1.002,68 euros/ m².
- (iii) El 19% de los gastos de construcción en concepto de gastos generales de gestión y beneficio industrial. $1.002,68 \times 0,19 = 190,51$ euros/ m²
- (iv) La parte proporcional de los gastos e impuestos que generó la adquisición del suelo (que se estiman en un 10%) $136 \times 0,10 = 13,6$ euros/ m²

Total precio m² edificio según pliego que rigió la enajenación de la parcela CINS y oferta del adjudicatario: (i)+(ii)+(iii)+(iv)= 1.342,79 euros/ m²
 Total precio m² edificio según contrato de adquisición del edificio PC-1: 2.151,23 euros/ m².

Dado que el edificio PC-1 tiene una superficie de 9.177,38 m², el precio total que la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. debería haber satisfecho a [REDACTED] según las condiciones de su oferta, sería aproximadamente de 12.323 miles de euros ($9.177,38 \text{ m}^2 \times 1.342,79 \text{ euros/ m}^2$). Sin embargo, Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA, S.A. acuerda pagar 19.743 miles de euros ($9.177,38 \text{ m}^2 \times 2.151,23 \text{ euros/ m}^2$), es decir, 7.420 miles de euros más, sin que haya quedado acreditado ante la Cámara de Cuentas este incremento de coste entre la fecha de la oferta (2005) y el momento de fijación del precio (5 de diciembre de 2007).

En el cálculo no se han considerado los 2.199,22 m² correspondientes a garajes, ya que inicialmente no se previó la ejecución de garajes, y por tanto, la UTE [REDACTED], no aportó el dato de los costes de construcción de garajes cuando presentó su oferta técnica en el momento de licitación de la enajenación de la parcela CINS. La Cámara de Cuentas admite, por tanto, el precio m² garaje de 455,90 euros ($2.199,22 \text{ m}^2 \times 455,90 \text{ euros/ m}^2 = 1.003$ miles de euros).

En consecuencia, si la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA S.A. hubiera suscrito el contrato de fecha 5 de diciembre de 2007 según lo previsto en el pliego de cláusulas y en la oferta del contrato formalizado el 23 de diciembre de 2005, Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U., que se subroga el 23 de julio de 2010 en la posición compradora que ostentaba Plataforma Logística de Zaragoza, habría satisfecho a [REDACTED] por la adquisición del derecho del edificio PC1 un precio menor, de aproximadamente, 7.000 miles de euros.²⁵⁸

²⁵⁸ ALEGACIÓN. Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Se estima necesario hacer constar que el referido precio de adquisición se ajusta plenamente al valor de tasación del Informe de Valoración elaborado a tal efecto por sociedad de tasación independiente.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

- Aunque con fecha 9 de julio de 2010 consta compromiso del Departamento de Educación de alquilar 1.657 m² y 12 plazas de aparcamiento (a 10 euros/ m² y 60 euros plaza de aparcamiento), de la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. de alquilar 2.192 m² y 16 plazas de aparcamiento (a 10 euros/ m² y 60 euros plaza de aparcamiento) y de la Fundación Zaragoza Logistic Center de alquilar 5.300 m² y 39 plazas de aparcamiento (a 10 euros/ m² y 60 euros plaza de aparcamiento), recibido el edificio PC 1 por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., se envían a los potenciales arrendatarios propuestas de firma de contrato de arrendamiento con fechas 5 de julio de 2011 y 27 de septiembre de 2011, sin que hasta la fecha de cierre de las pruebas de este informe (enero de 2012) haya contestación.
- De conformidad con el artículo 35.2 de la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2010, las empresas de la Comunidad Autónoma deben obtener autorización previa del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo para concertar cualquier operación de endeudamiento a largo plazo. Sin embargo, la autorización concedida a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. para concertar la operación de crédito para adquirir el edificio PC1 es de fecha posterior (8 de septiembre de 2010) a la concertación de la operación de crédito (6 de agosto de 2010).²⁵⁹
- No resulta justificada ni por la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. ni por la empresa Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. la adquisición de un edificio en construcción (PC1) para destinarlo a alquiler de oficinas. En caso de que verdaderamente fuera necesario comprar un edificio para ese fin y se justificase su interés público, se podía haber optado por comprar una parcela y construir o construir en una parcela propia disponible a través de un contrato de obra sujeto a la Ley de Contratos del Sector Público.²⁶⁰
- No se motiva la operación de cesión de la empresa Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. y la adquisición por esta última de los derechos y obligaciones derivados del contrato firmado con fecha 5 de diciembre de 2007 entre la primera y ██████████ para la adquisición del edificio PC 1.

Revisión de convenios

Con objeto de analizar el sometimiento de los convenios realizados por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. en el ejercicio 2010, a la normativa aplicable, la Cámara de Cuentas de

²⁵⁹ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

En el caso de que la autorización solicitada hubiera sido denegada, la operación de referencia podría haber sido cancelada. El supuesto ante el que nos encontramos constituye un caso puntual y aislado.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁶⁰ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La compra del edificio está suficientemente motivada por la necesidad de implantación en un espacio como el edificio de referencia manifestada por el Departamento de Educación, Cultura y Deporte, como por la Fundación Zaragoza Logistic-Center como por la sociedad Plaza S.L. y por el interés del Gobierno de Aragón de impulsar la actuación pública de la Plataforma logística de Zaragoza.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

Aragón, de entre los convenios comunicados al Tribunal de Cuentas, ha seleccionado la muestra detallada en el cuadro siguiente:

| Entidad | Número de referencia | Objeto | Importe (miles de euros) | Participante | Fecha celebración |
|------------------------------------|----------------------|---|--------------------------|--|-------------------|
| Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. | 268/01 | Acuerdo entre la sociedad Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA S.A. y la empresa Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. de cesión parcial de contrato de compraventa, en relación con el inmueble PC1 de la Plataforma Logística de Zaragoza "PLAZA" | 5.210 | Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA S.A. | 23/07/2010 |
| Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. | 150/01 | Convenio por el que se encomienda a la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., la ejecución de las obras de construcción del centro educativo: CEIP de San Mateo de Gállego (Zaragoza) | 5.529 | Gobierno de Aragón (Departamento de Educación) | 10/02/2010 |
| Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. | Ad01 | Addenda al acuerdo entre el Departamento de Educación y Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. relativo a los IES "segundo Chomón" de Teruel y "Parque Goya II" de Zaragoza por la que se modifican anualidades reembolso inversión. | 16.517 | Gobierno de Aragón (Departamento de Educación) | 30/12/2010 |
| Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. | Ad02 | Addenda al acuerdo entre el Departamento de Salud y Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. de 17 de diciembre de 2008, por la que se modifican anualidades de reembolso de inversión | 37.363 | Gobierno de Aragón (Departamento de Salud) | 30/12/2010 |

El convenio relativo a la "Cesión parcial de contrato de compraventa, en relación con el inmueble PC1 de la Plataforma Logística de Zaragoza "PLAZA" se analiza conjuntamente con el contrato patrimonial "Compraventa de edificación PC1 en Plataforma Logística de Zaragoza".

En el análisis del resto de convenios no se han detectado incidencias.

X.4. Análisis de área de morosidad

De acuerdo con los datos sobre morosidad comunicados por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. a la Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón para la realización por esta última del informe sobre morosidad que debe remitir trimestralmente al Consejo de Política Fiscal y Financiera, según el acuerdo 1/2010, de 22 de marzo, del Consejo de Política Fiscal y Financiera, por el que se aprueba el acuerdo marco con las Comunidades Autónomas y Ciudades con Estatuto de Autonomía sobre sostenibilidad de las finanzas públicas 2010-2013, el periodo medio de pago es de 2 días en inversiones y de 77 días en gastos de explotación.

| Concepto | Datos comunicados por la entidad a la Intervención General de la Comunidad Autónoma | | | Datos comprobados por la Cámara de Cuentas de Aragón | |
|-----------------------|---|--------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| | Pagos realizados | | Periodo medio de pago | Importe (en miles) | Periodo medio de pago |
| | Nº de operaciones | Importe (en miles) | | | |
| Inversiones | 11 | 6.794 | 2 días | 26.340 | 8 días |
| Gastos de explotación | 1.977 | 42.802 | 77 días | 38.367 | 81 días |
| Total | 1.988 | 49.596 | | 64.707 | |

De las comprobaciones efectuadas se concluye que los datos comunicados no son correctos por las siguientes razones:

- En los datos remitidos a la Intervención, tercer trimestre, no se incluyeron los pagos efectuados por inversiones inmobiliarias, dichos pagos ascendieron a 15.111 miles de euros.²⁶¹
- En el cuarto trimestre la sociedad incluyó dentro de los pagos por gastos de explotación pagos correspondientes a inversiones inmobiliarias por importe de 4.435 miles de euros.²⁶²

Por lo tanto, el periodo medio de pago, según las pruebas realizadas por la Cámara de Cuentas de Aragón, es de 8 días en inversiones y de 81 días en gastos de explotación.

Si excluimos del análisis los pagos efectuados por la Sociedad a otras Empresas del Sector Público (7.884 miles de euros) los periodos medios de pago serían de 10 días para inversiones y 84 para gastos de explotación.²⁶³

Dado que el plazo de pago en las operaciones comerciales, a partir de la entrada en vigor de la Ley 15/2010, de modificación de la Ley 3/2004, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es 85 días, Suelo y Vivienda de Aragón, cumple el plazo de pago en las inversiones y en los gastos de explotación.

Los datos comunicados por Suelo y Vivienda de Aragón, a la Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón sobre el importe de la deuda pendiente de pago a 31 de diciembre de 2010 y la antigüedad de dicha deuda figuran en el cuadro siguiente²⁶⁴:

| Datos comunicados por la entidad a la Intervención General de la Comunidad Autónoma | | | | Datos comprobados por la Cámara de Cuentas de Aragón | |
|---|-------------------|--------------------|------------------------|--|------------------------|
| Concepto | Pendiente de pago | | Antigüedad de la deuda | Cuentas de Aragón | |
| | Nº de operaciones | Importe (en miles) | | Importe (en miles) | Antigüedad de la deuda |
| Inversiones | 4 | 304 | 2 días | 2.028 | 67 días |
| Gastos de explotación | 175 | 11.097 | 61 días | 9.373 | 57 días |
| Total | 179 | 11.401 | | 11.401 | |

²⁶¹ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

No se incluyeron en el tercer trimestre siguiendo indicaciones de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, tras consultas efectuadas al efecto por Suelo y Vivienda de Aragón y todo de acuerdo con las indicaciones efectuadas por la Intervención General del Gobierno de Aragón al respecto.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁶² **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

En el cuarto trimestre del ejercicio y tras contactar nuevamente con la Corporación Pública de Aragón S.L.U se acordó incluir dichos pagos como gastos de explotación y ello pese a las indicaciones formuladas al respecto por la antes referida Intervención General.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁶³ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Los pagos efectuados por la sociedad a otras empresas del Sector público ascienden a 7.884 miles de euros siendo los periodos medios de pago 10 días para inversiones y 84 días para gastos de explotación

CONTESTACIÓN.

Se estima la alegación en cuanto al importe de los pagos efectuados por la sociedad a otras empresas del sector público. En consecuencia, se modifica el informe.

²⁶⁴ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Los datos que se incluyen en el apartado son correctos una vez recalculados salvo en lo que se refiere a las cifras incorporadas en el cuadro sobre la antigüedad de la deuda que creemos debería ser 67 para inversiones y 57 para explotación.

CONTESTACIÓN.

Se estima la alegación. En consecuencia, se modifica el informe.

Existe una discrepancia entre los datos rendidos a la Intervención y los comprobados por la Cámara, ya que la Sociedad incluyó dentro de los pagos pendientes por gastos de explotación pagos pendientes correspondientes a inversiones inmobiliarias, cuyo importe asciende a 1.724 miles de euros.

Corregido este error, si excluimos del análisis el importe pendiente de pago con otras Empresas del Sector Público (que asciende, considerando las principales, a 1.760 miles de euros), la antigüedad de la deuda sería de 25 días para inversiones y 43 días para gastos de explotación.

En la memoria del ejercicio 2010, en cumplimiento del deber de información sobre los aplazamiento de pagos a proveedores previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, se recoge que el saldo pendiente de pago a proveedores a 31 de diciembre de 2010 que acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago en el ejercicio 2010, asciende a 2.049 miles de euros. Del importe total, 1.760 miles de euros se corresponden con saldos pendientes de pago con dos empresas del grupo y asociadas, todo ello según acuerdos establecidos con las mismas.²⁶⁵

X.5. Análisis del área de endeudamiento

El importe de las deudas a corto y largo plazo, según las cuentas anuales de Suelo y vivienda de Aragón S.L.U. del ejercicio 2010, es el siguiente (en miles):

| TIPO DE DEUDA | LARGO PLAZO | CORTO PLAZO | TOTAL DEUDAS |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Deudas con Entidades de Crédito. | *59.066 | *53.238 | *112.303 |
| Acreedores comerciales. | 0 | 24.867 | 24.867 |
| Otras deudas. | *1.015 | 1.421 | 2.435 |
| Total deudas | 60.080 | 79.525 | 139.606 |

(*) Los pasivos financieros, de conformidad con la norma de valoración nº 9 el Plan General de Contabilidad, están valorados por su coste amortizado.

A continuación se presenta el detalle del endeudamiento a largo plazo con Entidades de Crédito y con el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio a 31 de diciembre de 2010:²⁶⁶

²⁶⁵ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La información referida es correcta, si bien no se ha señalado en el informe, como así se indica en la memoria, que de los 2.049 miles de euros que se encuentran en esta situación 1.760 miles de euros se corresponden con pagos a otras empresas del grupo.

CONTESTACIÓN.

Se estima la alegación. En consecuencia, se modifica el informe.

²⁶⁶ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Detalle endeudamiento a largo plazo datos relativos a "Amortización - Periodicidad amortización" del Ministerio de Industria.." se indica únicamente "Anual" sin especificar que la amortización, siendo anual se inicia en el ejercicio 2014 y termina en el 2023.

CONTESTACIÓN.

Se estima la alegación. En consecuencia, se modifica el informe.

| ENTIDAD | AÑO FORMALIZ. | Capital inicial del préstamo | Finalidad del préstamo | TIPO DE INTERÉS | | AMORTIZACIÓN | | Otras garantías otorgadas |
|---|----------------|-----------------------------------|--|-------------------------|---------------------------|--|--------------------------------------|---|
| | | | | TIPO INTERÉS (%) | Periodicidad pago interés | Cuantía | Periodicidad amortización | |
| Ibercaja | 2002 | Importe máximo a disponer 15.035 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 0,15% | Trimestral | Crédito dispuesto | Única al vencimiento el 30/11/2012 | |
| Ibercaja | 2003 | Importe máximo a disponer 10.518 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 0,15% | Trimestral | Crédito dispuesto | Única al vencimiento el 31/12/2013 | |
| CAI | 2003 | Importe máximo a disponer 10.518 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 0,15% | Trimestral | Crédito dispuesto | Única al vencimiento el 03/12/2013 | |
| CAI | 2006 | Importe máximo a disponer 15.000 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 0,30% | Anual | Crédito dispuesto | Única al vencimiento el 13/01/2016 | |
| CAI | 2009 | Importe máximo a disponer 9.000 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 3 meses + 0,75% | Trimestral | Crédito dispuesto | Única al vencimiento el 27/03/2012 | |
| Caja Rural Teruel | 2002 | Importe máximo a disponer 6.000 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 0,15% | Trimestral | Crédito dispuesto | Única al vencimiento el 15/11/2012 | |
| BBVA | 2009 | Importe máximo a disponer 25.847 | Financiación de los CS Teruel, CS Fraga y CS Tarazona según acuerdo con Gobierno de Aragón de 17-12-2008 | Euribor 3 meses + 1% | Trimestral | Reducciones del límite: a 31/12/2009, lim. 19.683 a 31/12/2010, lim. 15.111 a 31/12/2011, lim. 7.956 a 31/12/2012, lim. 0 | Anual por tramos hasta el 31/12/2012 | Cesión derechos de cobro derivados del acuerdo suscrito con el Gobierno de Aragón relativo a centros de salud |
| BBVA | 2009 | Importe máximo a disponer 9.782 | Financiación del CS Parque Goya según acuerdo con GA de 17-12-2008 | Euribor 3 meses + 1% | Trimestral | Reducciones del límite: a 31/12/2010, lim. 7.336,19 a 31/12/2011, lim. 5.868,95 a 31/12/2012, lim. 3.912,63 a 31/12/2013, lim. 0 | Anual por tramos hasta el 31/12/2013 | CESIÓN DERECHOS DE COBRO DERIVADOS DEL ACUERDO SUSCRITO CON EL GOBIERNO DE ARAGÓN RELATIVO A CENTROS SALUD |
| Bankinter | 2010 | Importe máximo a disponer 9.005 | Financiación del IES Teruel según acuerdo con GA de 01-09-2009 | Euribor 3 meses + 0,97% | Mensual | Reducciones del límite: a 31/12/2010, lim. 6.753,66 a 31/12/2011, lim. 5.402,93 a 31/12/2012, lim. 3.601,95 a 31/12/2013, lim. 0 | Anual por tramos hasta el 31/12/2013 | CESIÓN Y PIGNORACIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO DEL ACUERDO RELATIVO AL IES SEGUNDO CHOMON DE TERUEL |
| Bankinter | 2010 | Importe máximo a disponer 5.998 | Financiación del IES Parque Goya según acuerdo con GA de 01-09-2009 | Euribor 3 meses + 0,97% | Mensual | Reducciones del límite: a 31/12/2010, lim. 4.798,30 a 31/12/2011, lim. 3.198,87 a 31/12/2012, lim. 0 | Anual por tramos hasta el 31/12/2012 | CESIÓN Y PIGNORACIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO DEL ACUERDO RELATIVO AL IES PARQUE GOYA II DE ZARAGOZA |
| Bankinter | 2010 | Importe máximo a disponer 510 | Financiación de intereses de IES Teruel y Parque Goya según acuerdo con GA de 01- | Euribor 3 meses + 0,97% | Trimestral | Reducciones del límite: a 30/03/2013, lim. 270,15 a 30/03/2014, lim. 0 | Anual por tramos hasta el 30/03/2014 | |
| Nova Caixa Galicia | 2010 | Importe máximo a disponer 3.300 | Financiación del CEIP San Mateo de Gállego según convenio con GA de 10-02-2010 | Euribor a 1 año +2%[1] | Trimestral | CRÉDITO DISPUESTO | Única al vencimiento el 17/06/2012 | Cesión derechos de cobro derivados del encargo de ejecución del ceip de San Mateo de Gállego |
| Ibercaja | 2010 | 6.072 | Edificio PC 22 Plaza | Euribor 1 año + 1,25 | Mensual | 180 CUOTAS SISTEMA FRANCÉS desde 31/01/2011 | Mensual | GARANTÍA HIPOTECARIA |
| Ibercaja | 2010 | 632 | Edificio PC 22-Garajes Plaza | Euribor 1 año + 1,25 | Mensual | 180 CUOTAS SISTEMA FRANCÉS desde 31/01/2011 | Mensual | GARANTÍA HIPOTECARIA |
| Ibercaja | 2010 | 15.392 | Edificio PC 1 Plaza | Euribor 1 año + 1,25 | Mensual | 174 CUOTAS SISTEMA FRANCÉS, desde 01/07/2011 | Mensual | GARANTÍA HIPOTECARIA |
| Ministerio de Industria, Turismo y Comercio | 2009 | 500 | Actuaciones de reindustrialización en el Polígono Industrial de Caspe "El Portal" | 0,00% | | | 50 Anual desde 2014 hasta 2023 | |
| Ministerio de Industria, Turismo y Comercio | 2009 | 800 | Actuaciones de reindustrialización en el Polígono Industrial de Magallón "El Montecillo" | 0,00% | | | 80 Anual desde 2014 hasta 2023 | |
| Varias entidades | 2003 a 2010[2] | Importe máximo a disponer 116.802 | Préstamos a promotor para viviendas (subrogables por futuros compradores de las viviendas) | Varios | Mensual | | Distintos vencimientos | GARANTIA HIPOTECARIA |

El detalle del endeudamiento con Entidades de Crédito a corto plazo a 31 de diciembre de 2010 es el siguiente²⁶⁷:

| ENTIDAD | AÑO FORMALIZ. | Capital inicial del préstamo | Finalidad del préstamo | TIPO DE INTERÉS | | AMORTIZACIÓN | | Otras garantías otorgadas(*) |
|-----------------|---------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|--|------------------------------|
| | | | | TIPO INTERÉS (%) | Periodicidad pago interés | Cuantía | Periodicidad amortización | |
| Ibercaja | 2006 | Importe máximo a disponer 15.000 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 0,30% | Anual | CRÉDITO DISPUESTO | Única al vencimiento el 30/01/2011 | |
| Ibercaja | 2010 | Importe máximo a disponer 1.800 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 3 meses + 0,75% | Trimestral | CRÉDITO DISPUESTO | Única al vencimiento el 15/04/2011 | |
| Ibercaja | 2010 | Importe máximo a disponer 6.000 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 1,5% | Trimestral | CRÉDITO DISPUESTO | Única al vencimiento el 31/01/2011 | |
| Caja Madrid | 2006 | Importe máximo a disponer 15.000 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 0,30% | Anual | CRÉDITO DISPUESTO | Única al vencimiento el 13/01/2011 | |
| Caja Madrid | 2010 | Importe máximo a disponer 9.000 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 3 meses + 1,6% | Trimestral | CRÉDITO DISPUESTO | Única al vencimiento el 14/05/2011 (renovable) | |
| Banco Santander | 2006 | Importe máximo a disponer 15.000 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 0,245% | Anual | CRÉDITO DISPUESTO | Única al vencimiento el 13/01/2011 | |
| Multicaja | 2010 | Importe máximo a disponer 6.000 | CUENTA CRÉDITO GENÉRICA | Euribor 1 año + 1,25% | Trimestral | CRÉDITO DISPUESTO | Única al vencimiento el 21/05/2011 | |

Los vencimientos de las deudas a largo plazo con Entidades de Crédito y con el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio son los siguientes:

| ENTIDAD | CAPITAL VIVO A 31/12/2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 Y siguientes |
|---|---------------------------|-------|-------|--------|------|------|-------------------|
| Ibercaja | 0 | | | | | | |
| Ibercaja | 10.168 | | | 10.168 | | | |
| CAI | | | | | | | |
| CAI | 14.806 | | | | | | 14.806 |
| CAI | 348 | | 348 | | | | |
| Caja Rural Teruel | 255 | | 255 | | | | |
| BBVA | 14.748 | 6.792 | 7.956 | | | | |
| BBVA | 7.147 | 1.278 | 1.956 | 3.913 | | | |
| Bankinter | 6.390 | 987 | 1.801 | 3.602 | | | |
| Bankinter | 4.798 | 1.599 | 3.199 | | | | |
| Bankinter | 198 | | | | 198 | | |
| Nova Caixa Galicia | 369 | | 369 | | | | |
| IBERCAJA | 4.022 | 219 | 225 | 232 | 238 | 245 | 2.863 |
| IBERCAJA | 536 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 382 |
| IBERCAJA | 6.775 | 191 | 390 | 401 | 412 | 424 | 4.956 |
| Ministerio de Industria, Turismo y Comercio | 500 | | | | 50 | 50 | 400 |
| Ministerio de Industria, Turismo y Comercio | 800 | | | | 80 | 80 | 640 |

²⁶⁷ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

En los datos relativos a "Amortización -periodicidad amortización" señalar que, en las pólizas de Ibercaja por importe de 6.000 miles de euros, y Caja Madrid por 9.000 miles de euros, están previstas dos posibles prórrogas anuales, mientras que en las de Ibercaja, Caja Madrid y Banco de Santander, cada una de ellas por 15.000 miles de euros, están previstas cinco posibles prórrogas anuales.

CONTESTACIÓN.

Se trata de prórrogas automáticas por periodos sucesivos de un año salvo que cualquiera de las partes con una antelación mínima de 15 días a la expiración del periodo inicial o de prórroga comunique a la otra su voluntad de darlo por terminado. La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe

| ENTIDAD | CAPITAL VIVO A 31/12/2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 Y siguientes |
|--|---------------------------|---------------|---------------|-------------------------|--------------|------------|-------------------|
| Varias entidades. Préstamos a promotor para viviendas (subrogables por futuros compradores de las viviendas). ²⁶⁸ | 10.171 | 10.123 | | 48 en 2013 y siguientes | | | |
| Total | 82.031 | 21.218 | 16.577 | 18.347 | 1.010 | 832 | 24.047 |

* Los datos reflejados se corresponden con su clasificación en balance basada en la situación de los inmuebles que estas hipotecas financian. De esta forma si se trata de viviendas terminadas o cuya terminación se prevé en un plazo inferior o igual a un año, los saldos correspondientes se clasifican en el corto plazo, mientras si su terminación está prevista par un plazo superior al año se clasifican en el largo plazo, todo ello teniendo en cuenta que la intención de la sociedad no es amortizar dichos préstamos agotando su vencimiento sino darlos de baja con la escrituración de las viviendas por cancelación o subrogación del comprador.

Los vencimientos de las deudas a corto plazo con Entidades de Crédito y con el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio son los siguientes:

| ENTIDAD | CAPITAL VIVO A 31/12/2010 | 2011 |
|-----------------|---------------------------|---------------|
| Ibercaja | 14.940 | 14.940 |
| Ibercaja | 1.797 | 1.797 |
| Ibercaja | 911 | 911 |
| Caja Madrid | 13.120 | 13.120 |
| Caja Madrid | 9 | 9 |
| Banco Santander | 1 | 1 |
| Multicaja | 554 | 554 |
| Total | 31.332 | 31.332 |

De conformidad con el artículo 35.2 de la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2010, las empresas de la Comunidad Autónoma deben obtener autorización previa del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo para concertar cualquier operación de endeudamiento a largo plazo. Al respecto se han detectado las siguientes incidencias:

La póliza de crédito formalizada con Ibercaja por importe de 1.800 miles de euros fue suscrita el 17 de marzo de 2010 y la autorización del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo es de fecha 18 de marzo de 2010.

La póliza de crédito formalizada con Ibercaja por importe de 6.000 miles de euros fue suscrita el 28 de enero de 2010 y la autorización del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo es de fecha 2 de febrero de 2010.²⁶⁹

²⁶⁸ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Los datos que figuran en el cuadro de vencimientos de deudas a largo plazo con Entidades de crédito y con el Ministerio de Industria Turismo y Comercio relativos a "Varias entidades, préstamos a promotor para viviendas (subrogables por futuros compradores de las viviendas) no se corresponden con el vencimiento de dichas deudas sino con su clasificación en balance basada en la situación de los inmuebles que estas hipotecas financian. De esta forma si se trata de viviendas terminadas o cuya terminación se prevé en un plazo inferior o igual a un año, los saldos correspondientes se clasifican en el corto plazo, mientras si su terminación está prevista par un plazo superior al año se clasifican en el largo plazo, todo ello teniendo en cuenta que la intención de la sociedad no es amortizar dichos préstamos agotando su vencimiento sino darlos de baja con la escrituración de las viviendas por cancelación o subrogación del comprador.

CONTESTACIÓN.

Se estima la alegación. En consecuencia, se modifica el informe. Se añade aclaración

Las escrituras de novación de préstamos con Ibercaja por importes de 6.072, 632 y 15.392 miles de euros se formalizaron el 6 de agosto de 2010 y la autorización del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo es de fecha 8 de septiembre de 2010.

X.6. Análisis del grado de autonomía/dependencia de los recursos públicos

A continuación se presenta el volumen de transacciones realizadas por Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. con los Departamentos y organismos públicos de la Administración CA. Los ingresos procedentes de la Comunidad Autónoma de Aragón representan un 25,74% sobre el importe total de sus ingresos y un 29,41% de sus gastos de explotación:

| INGRESOS CORRIENTES/EXPLOTACIÓN procedentes de la C.A. Aragón | Importe (miles de €) | Observaciones |
|--|----------------------|--|
| Subvenciones de explotación | 0 | |
| Transferencias | 0 | |
| Encargos de ejecución | 15.560 | IVA excluido Los encargos de ejecución se corresponde con la entrega de un centro educativo en Teruel al Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón por importe de 7.344 miles de euros y con la entrega de un Centro sanitario en Zaragoza al Servicio Aragonés de Salud por importe de 8.215 miles de euros. |
| (A) Total ingresos procedentes C.A. Aragón | 15.560 | |
| (B) Total ingresos explotación (Cifra de negocios + otros ingresos de la explotación) | 60.451 | |
| (A/B) % Total ingresos procedentes C.A. Aragón sobre total Ingresos Explotación | 25,74% | |
| (C) Total gastos brutos de explotación | 52.904 | |
| (A/C) % Total ingresos procedentes C.A. Aragón sobre total gastos explotación | 29,41% | |

Aproximadamente un 96% de los encargos que recibe la sociedad de la Comunidad Autónoma son objeto de externalización, efectuándose el 4% restante con medios propios.²⁷⁰

Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. ha facturado en el ejercicio 2010 a los Departamentos de la Administración de la CA en concepto de gastos generales y corporativos de la empresa por los encargos de ejecución (disposición adicional decimotercera del texto refundido de Ley de

²⁶⁹ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La póliza suscrita con fecha 28/01/2010 fue por importe de 6,000 miles de euros y no de 3.000 miles de euros.

Si se hubiera denegado la solicitud de la formalización de cualquiera de estas operaciones (hecho que no sucedió), las mismas podrían haber sido canceladas.

CONTESTACIÓN.

Se estima parcialmente la alegación. En consecuencia, se modifica el informe

²⁷⁰ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Entendemos que, en realidad, esa Cámara de Cuentas se está refiriendo a que del coste de estos encargos, un 4% se corresponden con los aludidos costes de gestión, mientras que el restante 96% (básicamente certificaciones de obras, honorarios y gastos financieros), dada su naturaleza, son a su vez contratados por la sociedad a terceros.

CONTESTACIÓN.

La alegación formulada por la sociedad se trata de una aclaración. No modifica el informe.

Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón) 546 miles de euros. Dicha cantidad supone un 3,51% del coste de las actuaciones.²⁷¹

El importe de las subvenciones de capital recibidas en el ejercicio que proceden de la Comunidad Autónoma de Aragón asciende a 3.570 miles de euros (1.770 miles de euros para financiar la construcción de un centro docente en Barbastro y 1.800 miles de euros para financiar las obras de acondicionamiento del polígono industrial Montecillo sito en Magallón). La sociedad no ha obtenido subvenciones de capital destinadas a financiar inmovilizado material amortizable.

X.7. Análisis del área de personal

Aspectos generales

La plantilla de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. (a 31 de diciembre de 2009 y 2010, clasificada por categorías profesionales, con el detalle de las variaciones por altas y bajas producidas en el ejercicio 2010, según datos proporcionados por la propia empresa) es la siguiente:

| Categorías Profesionales | 31/12/2009 | Altas | Bajas | 31/12/2010 |
|---|------------|----------|----------|------------|
| Altos directivos | 1 | | | 1 |
| Resto de personal directivo | 6 | | | 6 |
| Técnicos y profesionales científicos e intelectuales de apoyo | 10 | | 1 | 9 |
| Empleados de tipo administrativo | 7 | | | 7 |
| Comerciales, vendedores y similares | 5 | | | 5 |
| Resto de personal cualificado | 7 | | | 7 |
| Trabajadores no cualificados | | | | |
| Total personal | 36 | 0 | 1 | 35 |

El gasto de personal habido en el ejercicio 2010, y su variación respecto al ejercicio 2009, se muestra en el siguiente cuadro:

| Gastos de personal (según Cuenta de Resultados) | 2009 | 2010 | % Variación 2009-2010 |
|---|--------------|--------------|-----------------------|
| Sueldos y salarios | 1.410 | 1.369 | -2,90% |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 365 | 350 | -3,91% |
| Otros gastos sociales | 9 | 2 | -78,49% |
| Total | 1.783 | 1.721 | -3,48% |
| Plantilla media | 36,00 | 35,08 | -2,56% |
| Gasto medio por trabajador | 50 | 49 | -0,95% |

Análisis estructura retributiva e incremento retributivo ejercicio 2010

En cuanto a la estructura retributiva, el artículo 87 del texto refundido de la Ley de Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón prevé que el personal de las empresas

²⁷¹ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Cabe señalar que si bien la cifra consignada es correcta, dicha cantidad supone un 3,51% de importe total de los encargos a los que se refiere y que dicho importe se encuentra dentro de los márgenes establecidos por la Disposición Adicional 13 del DL 2/2001 que establece dicho porcentaje en el 5,5% desde la nueva redacción dada según Ley 5/2010 estando fijado con anterioridad en un 6%.

CONTESTACIÓN.

La alegación formulada por la sociedad se trata de una aclaración. Se modifica el informe.

públicas se rige por el derecho laboral. Asimismo, prevé que las retribuciones del personal laboral no directivo deben estar homologadas con las del personal de igual o similar categoría de la Administración de la Comunidad Autónoma.

De conformidad con el artículo 26 del texto refundido por el que se aprueba el Estatuto de los Trabajadores, la estructura del salario (que debe comprender el salario base y, en su caso, complementos salariales fijados en función de circunstancias relativas a las condiciones personales del trabajador, al trabajo realizado o a la situación y resultados de la empresa) se determina, mediante la negociación colectiva o, en su defecto, el contrato individual. Por lo tanto, la estructura de las retribuciones debe adecuarse al Convenio Colectivo aplicable o al contrato individual.

No consta acuerdo del Consejo de Administración relativo a la sujeción del personal a un Convenio Colectivo determinado.²⁷²

Según información facilitada por la empresa, el personal se sujeta al Convenio Colectivo del Sector Industrias de la Construcción y Obras Públicas (Convenio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de fecha 12 de diciembre de 2007 y cuya vigencia se inicia el 1 de enero de 2007 y se extiende hasta el 31 de diciembre de 2011).

En el ejercicio 2008 se aprobó por el Consejo de Administración la homologación, prevista en el artículo 87.3 del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de las retribuciones del personal con la del personal de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Con objeto de determinar si la estructura retributiva esto es, conceptos fijos y variables del personal se ajusta a lo previsto en el citado Convenio Colectivo, se han examinado varias nóminas del ejercicio 2010 de varios trabajadores de la empresa. Se han detectado las siguientes incidencias:

- Se satisface en concepto de complemento específico una cantidad adicional al salario base a 4 trabajadores [REDACTED] por importe total de 41 miles de euros. Este complemento se venía retribuyendo con carácter previo a la homologación (se aprobó su pago en el ejercicio 2007) y debería haber sido absorbido (es uno de los complementos de la estructura retributiva de los funcionarios públicos).²⁷³
- Se satisface como retribución variable (productividad) una cantidad total de 44 miles de euros. Retribuye la actividad extraordinaria, interés o iniciativa con que el trabajador

²⁷² **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Tal y como consta en el informe provisional, el personal se sujeta al Convenio Colectivo del Sector Industrias de la Construcción y Obras Públicas (Convenio publicado en el BOP de Zaragoza de fecha 12 de diciembre de 2007 y cuya vigencia se inicia el 1 de enero de 2007 y se extiende hasta el 31 de diciembre de 2011).

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁷³ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Debe tenerse en cuenta que, a efectos de absorción y compensación salarial, ésta sólo procederá, en su caso, entre complementos en los que pueda apreciarse homogeneidad. Por otra parte, el Consejo de Administración de la sociedad tiene potestad de modificar o anular este complemento cuando lo estime conveniente.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

desempeña el puesto de trabajo. Se reparte la cantidad de 30 miles de euros entre 17 trabajadores y la cantidad de 14 miles de euros al director gerente. No se motiva la asignación de la productividad a cada uno de los trabajadores ni constan reglas para su cuantificación. Sólo existe un informe jurídico de 2006 que prevé la posibilidad de pago en los siguientes supuestos (gestiones realizadas fuera del domicilio social que conlleven prolongaciones de jornadas no compensadas, efectividad reseñable en el cumplimiento de objetivos, especial dedicación en el cumplimiento de las tareas encomendadas e interés extraordinario, realización de tareas que conlleven el cumplimiento estricto de plazos y que suponen un sobreesfuerzo).²⁷⁴

En cuanto al incremento de las retribuciones en el ejercicio 2010 respecto al ejercicio 2009, a 1 de enero de 2010, las retribuciones del personal laboral de la entidad Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. de acuerdo con el artículo 22.1.g) de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio 2010 y el artículo 16 de la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón del ejercicio 2010, han experimentado un incremento del 0,3%.

En cuanto al personal directivo, de conformidad con el artículo 26 de la Ley 12/2009, las retribuciones en el ejercicio 2010 respecto al ejercicio 2009, no se han incrementado.

En relación con la aplicación al personal de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. de la reducción retributiva con efectos 1 de junio de 2010 prevista en el Real Decreto Ley 8/2010, de 20 de mayo y en la Ley 5/2010, de 24 de junio, dicha reducción fue aplicada según instrucciones dictadas por la Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U. No obstante lo anterior, dicho acuerdo fue recurrido por el personal ante el Juzgado de lo Social, nº 6 de Zaragoza, que dictó sentencia favorable a los trabajadores en fecha 14 de diciembre de 2011 con el siguiente tenor:

“...nunca podrá ser de aplicación al personal laboral la reducción salarial que se combate respecto del personal no directivo de la empresa demandada si no es como resultado de un acuerdo que decida su aplicación, adoptado en sede de negociación colectiva; circunstancia que, en el caso enjuiciado, es obvio que no se ha producido”

Por otro lado, de acuerdo con las Instrucciones de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, la aplicación de la disminución retributiva se aplica al Director Gerente a partir del 1 de julio de 2010, en contra de lo previsto en el artículo 17.7 de la Ley por la que se adoptan medidas extraordinarias en el sector público de la Comunidad Autónoma de Aragón para la reducción del déficit público, que recoge que la disminución se aplicará desde el 1 de junio de 2010.²⁷⁵

²⁷⁴ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

La apreciación de la productividad se realiza en función de las circunstancias objetivas relacionadas directamente con el desempeño del puesto de trabajo, siendo en el informe ya aportado a esta Cámara de Cuentas donde constan las reglas que generarán esa productividad, siendo el Consejo de Administración el órgano competente para la fijación de la asignación concreta de productividad.

CONTESTACIÓN.

La alegación no altera la incidencia indicada en el informe. En consecuencia, no se estima la alegación. No se modifica el informe.

²⁷⁵ **ALEGACIÓN.** Presentada por el Director Gerente de Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Tal y como consta en el informe se procedió a aplicar la disminución retributiva al Director Gerente en la fecha exacta que señaló al efecto la Corporación Empresarial Pública de Aragón, socio único de Suelo y Vivienda de Aragón quien ha cumplido con lo establecido en las instrucciones recibidas desde la Corporación de 19 de julio.

CONTESTACIÓN.