



CÁMARA DE CUENTAS
DE ARAGÓN

INFORME DE FISCALIZACIÓN
EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.
EJERCICIO 2015



EL CONSEJO DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN, en el ejercicio de su función fiscalizadora que le atribuye el artículo 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón, en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2017, ha aprobado el Informe de fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicio 2015, y ha adoptado un acuerdo que, reproducido literalmente, dice lo siguiente:

“Primero.- Aprobar definitivamente, previa deliberación, debate y votación del Consejo de la Cámara de Cuentas de Aragón, el Informe de fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicio 2015, presentado por D. Luis Rufas De Benito y notificarlo a la entidad fiscalizada.

Segundo.- Remitir el Informe de fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicio 2015, a las Cortes de Aragón para su tramitación conforme a lo dispuesto en su Reglamento.

Tercero.- Remitir el Informe de fiscalización Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicio 2015, al Tribunal de Cuentas.

Cuarto.- Publicar el Informe de fiscalización Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicio 2015, en el “Boletín Oficial de las Cortes de Aragón” y en el “Portal de la Cámara de Cuentas de Aragón”.

ÍNDICE

1. ASPECTOS GENERALES DE LA FISCALIZACIÓN	1
1.1. INICIATIVA DE LA FISCALIZACIÓN	1
1.2. MARCO NORMATIVO	1
1.3. AMBITO SUBJETIVO	2
1.3.1. Constitución de la sociedad	2
1.3.2. Objeto social.....	2
1.3.3. Titularidad del accionariado.....	3
1.4. ÁMBITO TEMPORAL	3
1.5. OBJETIVOS GENERALES	3
1.6. ALCANCE.....	3
1.7. EXPRESIONES MONETARIAS.....	4
1.8. TRÁMITE DE AUDIENCIA.....	4
2. CONCLUSIONES	5
2.1. ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO	5
2.2. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA.....	7
2.3. PERSONAL.....	8
2.4. ACTIVIDAD CONTRACTUAL.....	10
3. ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO	13
3.1. BALANCE DE SITUACIÓN	14
3.1.1. Infraestructura	15
3.1.2. Deudores comerciales no corrientes	15
3.1.3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15
3.1.4. Patrimonio neto	16
3.1.5. Endeudamiento	17
3.1.6. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	19
3.1.7. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.....	19
3.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	23
3.2.1. Prestaciones de servicios	24
3.2.2. Gastos de personal.....	24
3.2.3. Otros gastos de explotación.....	25
3.2.4. Planes de saneamiento	30
4. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA	31
4.1. Clasificación.....	31

4.2. Construcción. Evolución de la superficie comercializada (inversiones inmobiliarias y existencias).....	32
4.3. Gestión de la infraestructura	35
4.3.1. Arrendamientos (inversiones inmobiliarias).....	37
4.3.2. Ventas (existencias).....	40
4.3.3. Inmovilizado material.....	41
5. PERSONAL.....	47
5.1. Régimen legal de aplicación	47
5.2. Análisis general.....	47
5.3. Organigrama y plantilla	49
5.3.1. Situación.....	49
5.3.2. Variaciones de plantilla e indemnizaciones	51
5.4. Retribuciones.....	52
5.4.1. Sueldos y salarios	52
5.4.2. Otros gastos sociales	53
6. ACTIVIDAD CONTRACTUAL.....	54
6.1. CONSIDERACIONES GENERALES.....	54
6.1.1. Examen general del cumplimiento de las obligaciones formales de informar a los órganos de fiscalización sobre la actividad contractual.....	54
6.1.2. Contratos analizados	56
6.2. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN	58
6.2.1. Principales incumplimientos resultado de la fiscalización de la contratación.....	58
6.2.2. Análisis de aspectos concretos en la gestión de la contratación.....	61
6.2.3. Fraccionamiento.....	62
6.3. CONTRATACIÓN MENOR.....	63
6.3.1. Análisis General.....	63
6.3.2. Muestra de contratos menores seleccionada.....	63
6.3.3. Incidencias.....	64
ANEXOS	
I. ALEGACIONES PRESENTADAS.....	67
I.1. ALEGACIONES PRESENTADAS POR EXPOZARAGOZA EMPRESARIAL, S. A.	69
I.2. ALEGACIONES PRESENTADAS POR LA EXPRESIDENTA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN.....	71
II. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES	73

1. ASPECTOS GENERALES DE LA FISCALIZACIÓN

1.1. INICIATIVA DE LA FISCALIZACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón, en el ejercicio de su función fiscalizadora corresponde a la Cámara de Cuentas fiscalizar las cuentas de los entes integrantes del sector público autonómico entre los que están las sociedades mercantiles en cuyo capital participe mayoritariamente, directa o indirectamente, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El Consejo de la Cámara de Cuentas de Aragón en su sesión del 28 de enero de 2016, aprobó el Programa Anual de Fiscalización para el año 2016 en el que se incluyó, recogiendo las prioridades marcadas por las Cortes de Aragón, la fiscalización de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. referida al ejercicio 2015. La sociedad formar parte del sector público aragonés.

1.2. MARCO NORMATIVO

Legislación estatal

- Texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.
- Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.
- Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.
- Ley 6/1997, de 14 de abril de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las comunidades autónomas y entidades locales y otras de carácter económico.
- Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.
- Reglamento que desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo.
- Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Real Decreto 243/2010, de 5 de marzo, por el que se acuerda transigir con la Comunidad Autónoma de Aragón, dándose cumplimiento al apartado 2 de la disposición transitoria primera del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril.

Legislación autonómica

- Texto refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón.
- Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de contratos del Sector Público de Aragón.
- Ley 4/2012, de 26 de abril de 2012, de medidas urgentes para la racionalización del sector público empresarial.
- Ley 13/2014, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2015.

1.3. AMBITO SUBJETIVO

1.3.1. Constitución de la sociedad

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

La sociedad acordó el cambio de su razón social, pasándose a denominar “Expo Zaragoza Empresarial, S.A.”, y el de su objeto social. En escritura pública, otorgada el 11 de marzo de 2009, se recogieron los cambios indicados y se inscribió en el Registro Mercantil de Zaragoza el 20 de marzo de 2009. El Número de Identificación Fiscal de la Sociedad es el A-9905644.

Desde el 26 de mayo de 2010 Expo Zaragoza Empresarial, S.A. pertenece al Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón cuya sociedad dominante es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., con domicilio social en Zaragoza, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

El 21 de diciembre de 2011 el domicilio social de la mercantil se trasladó a la avenida Pablo Ruiz Picasso, 61 D, Planta 3ª Oficina I, 50018 Zaragoza.

1.3.2. Objeto social

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

1.3.3. Titularidad del accionariado

Al 31 de diciembre de los ejercicios 2013, 2014 y 2015 la composición del accionariado era la siguiente:

SOCIEDAD / ENTE	2013		2014		2015	
	%	Capital Social	%	Capital Social	%	Capital Social
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.LU.	97,82%	269.829	97,85%	81.849	97,91	84.264
Ayuntamiento de Zaragoza	2,18%	6.000	2,15%	1.800	2,09	1.800
TOTAL	100 %	275.829	100%	83.649	100 %	86.064

1.4. ÁMBITO TEMPORAL

El ámbito temporal de la fiscalización se ha circunscrito al ejercicio 2015. No obstante, los trabajos de fiscalización han tenido en cuenta la fiscalización efectuada por la Cámara de Cuentas en el Informe de fiscalización Expo Zaragoza Empresarial, S.A., ejercicios 2013 y 2014 y se han extendido a ejercicios anteriores y posteriores con el fin de detectar:

- Situaciones correspondientes a ejercicios anteriores al 2015, que deban tener o tengan reflejo en los estados financieros del ejercicio 2015.
- Situaciones acaecidas con posterioridad al 31 de diciembre de 2015, que proporcionen una evidencia adicional con respecto a condiciones que ya existían a dicha fecha.
- Situaciones que evidencien condiciones que no existían en el ejercicio 2015 pero que por su importancia deberán ser puestas de manifiesto en el informe de fiscalización para evitar una interpretación errónea o incompleta.

1.5. OBJETIVOS GENERALES

Recogiendo las prioridades marcadas por las Cortes de Aragón, se ha realizado una auditoría de regularidad sobre las cuentas anuales, referida al año 2015. Adicionalmente se ha realizado una revisión de la gestión realizada por la sociedad en el ejercicio sometido a fiscalización.

1.6. ALCANCE

Las cuentas anuales de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. han sido objeto de auditoría financiera por auditores independientes sobre la imagen fiel de sus estados financieros. Por este motivo los trabajos de fiscalización realizados por la Cámara de Cuentas no se han centrado en este aspecto.

La fiscalización se ha orientado hacia la auditoría de cumplimiento (adecuación a la legalidad vigente) y de gestión.

1.7. EXPRESIONES MONETARIAS

Todas las cantidades monetarias que aparecen en este informe se expresan en miles de euros, salvo mención expresa en contrario. Se advierte que las cifras que se presentan en los cuadros se han redondeado de forma individualizada, lo que puede producir diferencias entre la suma de los parciales y los totales de los cuadros.

1.8. TRÁMITE DE AUDIENCIA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley de la Cámara de Cuentas de Aragón y en el artículo 34 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Cámara de Cuentas de Aragón, el 23 de diciembre de 2016 se puso en conocimiento de los responsables de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. y de la anterior Presidenta del Gobierno de Aragón durante el periodo fiscalizado, el Informe Provisional referente al ejercicio 2015, aprobado el 21 de diciembre de 2016 para que pudiesen formular cuantas alegaciones y observaciones se estimasen oportunas y aportasen los documentos que entendiesen pertinentes en relación con la fiscalización realizada.

La entidad fiscalizada presentó alegaciones el 23 de enero de 2017. Igualmente, el 23 de enero de 2017, presentó alegaciones la anterior Presidenta del Gobierno de Aragón, D^a. Luisa Fernanda Rudi Úbeda; responsable parte del periodo fiscalizado.

Todas las alegaciones han sido analizadas y valoradas detenidamente. A consecuencia de todo ello se suprime o se modifica el texto en aquellos casos en los que se comparte lo alegado. En otras ocasiones, el texto inicial no se ha alterado por entender que las alegaciones remitidas son meras explicaciones que confirman la situación descrita en el informe.

Las alegaciones figuran como anexo I al presente Informe.

El tratamiento dado por la Cámara de Cuentas a las alegaciones se recoge en el anexo II del presente informe.

2. CONCLUSIONES

2.1. ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

1. Del análisis de la gestión de la infraestructura así como de los ingresos obtenidos por la sociedad se pone de manifiesto la elevada dependencia que la sociedad tiene de las administraciones públicas, y más concretamente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El 96% de los ingresos por servicios de alquiler prestados por la sociedad en el ejercicio 2015 (10.004 miles de euros) proviene de los contratos que se han celebrado con la Comunidad Autónoma de Aragón y sus entes dependientes, representando el 50 % de los contratos de arrendamiento (16 contratos).

Igualmente, debido a la reestructuración de la deuda de la Sociedad realizada a finales del ejercicio 2015, las deudas reflejadas en balance con empresas del grupo ascienden a 113.952 miles de euros. Esta operación de reestructuración se ha realizado mediante la cancelación anticipada de la totalidad de la deuda bancaria y su sustitución por deuda con el Gobierno de Aragón y con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. (sociedad participada al 100% por el Gobierno de Aragón). La operación de reestructuración ha permitido reducir los gastos financieros. (Apartado 3.1.5 del Informe).

2. Las cuentas anuales del ejercicio 2015, han sido auditadas por expertos independientes emitiendo una opinión con salvedades en la que se señala:

“De acuerdo con lo indicado por el artículo 7.8 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), modificado por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, con efectos a partir de 1 de enero de 2015, los servicios prestados por la Sociedad a favor de sus accionistas directos o indirectos, los cuales ostentan la condición de Administraciones Públicas, no están sujetos al IVA. Como consecuencia de lo anterior, entendemos que procedería la regularización de las cuotas de IVA soportadas en la adquisición de los bienes de inversión que se encuentran afectos a la actividad de arrendamiento no sujeta a IVA. Por tanto, de acuerdo con el marco normativo de información financiera, existe un pasivo no registrado que, en base a nuestras estimaciones y en función de las diferentes interpretaciones que pueden plantearse en relación a su cuantificación, oscilaría entre un importe máximo y mínimo de 14 y 7 millones de euros y supondría la disminución del resultado del ejercicio y el incremento del epígrafe de "Provisiones a corto plazo" del balance”.

La Sociedad se ha encontrado con el hecho de que, a la fecha de formulación de sus cuentas anuales, no existe una interpretación administrativa ni jurisprudencial unívoca respecto al tratamiento de la posible regularización de las cuotas de IVA soportadas en la adquisición de los bienes que se afectaron posteriormente a la actividad de arrendamiento no sujeta a IVA en virtud del art. 7.8a LIVA y se plantea realizar una nueva consulta.

3. Durante el ejercicio 2015 no se produjeron ventas. En 2015 se han celebrado 7 nuevos contratos de alquiler que suponen la comercialización de 1.493 m² (el 1 % del total de la superficie del parque empresarial y el 2 % de la superficie comercializada). El 8 % de la superficie arrendada en 2015 se ha contratado con el sector público autonómico, y el 92 % con terceros no públicos.

Las inversiones realizadas no han sido significativas siendo la más relevante las obras efectuadas para dotar al edificio Expo de aparcamiento por importe de 125 miles de euros.

4. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, preceptúa en su norma de registro y valoración 3ª, respecto de las construcciones, que formarán parte de su precio de adquisición o coste de producción las instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, debiendo figurar por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.

En aquellos casos en los que un activo está formado por partes separables por naturaleza, que presenten una vida útil diferente, siempre deberán contabilizarse por separado cada una de esas partes y amortizarse cada una de ellas de forma individualizada, atendiendo a su vida útil.

Las construcciones sujetas a amortización se amortizan siguiendo el método lineal considerando que la vida útil es de 50 años. Expo Zaragoza Empresarial, S.A. no amortiza separadamente la parte de la construcción correspondiente a las instalaciones.

5. En reclamaciones judiciales y extrajudiciales:

- Expo está pendiente de percibir del Ayuntamiento de Zaragoza un importe de 661 miles de euros de la ejecución de la encomienda de gestión del Balcón de San Lázaro. De estos, 258 miles de euros lo son por trabajos facturados y no incluidos en la reclamación judicial inicial y 403 miles de euros lo son por intereses de demora satisfechos por la Sociedad a contratistas y no reconocidos ni pagados por el Ayuntamiento.

También tiene pendiente un derecho de crédito de hasta un máximo de 40 miles de euros generado por las costas judiciales del proceso que inició para el pago de las cantidades que no abonaba el Ayuntamiento de Zaragoza y a las que el Ayuntamiento fue condenado.

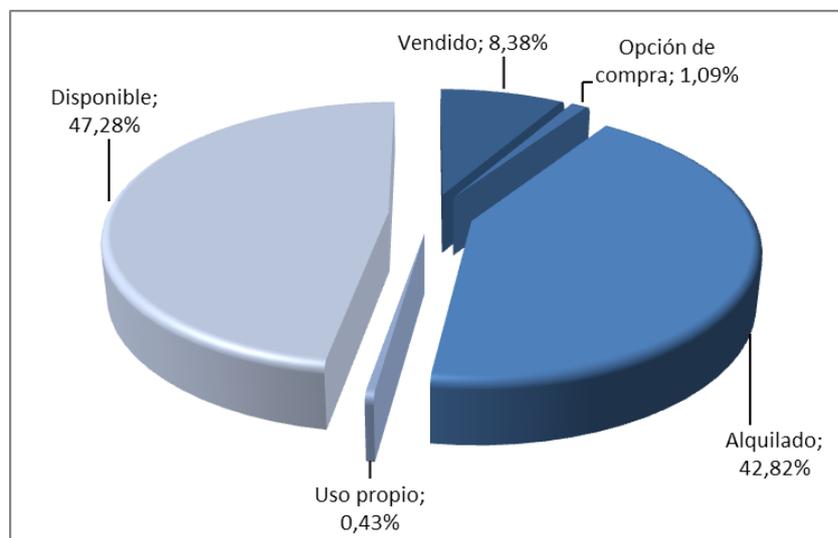
- Expo a fecha de 31 de diciembre de 2015 tiene pendiente un proceso contencioso-administrativo relativo a la resolución del contrato de "Construcción e instalaciones técnicas DHC" instado por Districlima Zaragoza S.L. con un importe de 28.906 miles de euros.

2.2. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA

6. El parque empresarial de Expo Zaragoza Empresarial cuenta con una superficie bruta construida de 181.134 m², con la siguiente distribución y ocupación a 31 de diciembre de 2015:

Edificios	Superficie construida	Vendido	Opción de compra	Alquilado	Uso propio	Disponible
Dinamiza	80.452	15.170	1.983	19.309	776	43.213
Ciudad de la Justicia	52.820	-	-	52.820	-	-
Ebro	42.432	-	-	-	-	42.432
Expo	5.431	-	-	5.431	-	-
Total general	181.135	15.170	1.983	77.560	776	85.645

Gráfica y porcentualmente:



El siguiente cuadro identifica los principales inmuebles y el destino dado a los mismos:

Inmuebles	m ²	Coste	€ de coste / m ²	Amortiz.	Deterioros	Valor neto contable	€ de VNC / m ²
Edificios Dinamiza	65.282	115.853	1.775	(1.336)	(51.469)	63.048	966
<i>Uso propio(*)</i>	502	1.114	2.219	(30)	(517)	568	1.130
<i>Alquiler</i>	28.047	53.801	1.918	(1.306)	(20.110)	32.385	1.155
<i>Vacíos (incluye opción compra)</i>	36.732	60.938	1.659	-	(30.842)	30.096	819
Aparcamiento rotación	980 plazas	8.275	-	(164)	(4.370)	3.740	-
Ciudad Justicia (alquiler)	52.820	102.946	1.949	(3.826)	(15.607)	83.513	1.581
Edificios Ebro (vacíos)	42.432	43.456	1.024		(36.308)	7.148	168
Edificio Expo (alquiler)	5.431	12.918	2.379	(1.433)	(5.402)	6.084	1.120
Total general	165.965	283.448	1.708	(6.759)	(113.156)	163.532	985

(*) Uso propio: A efectos de determinar el coste por metro cuadrado no se han incluido 274 metros cuadrados de una sala polivalente destinada al uso propio y al alquiler se ha incluido en alquiler.

7. Las inversiones realizadas para la reconversión de las instalaciones que fueron sede de la Exposición Internacional de Zaragoza en 2008 han ascendido a 121.802 miles de euros. Descontando el coste de las ventas realizadas resulta que la infraestructura asociada al negocio de la sociedad tiene a 31 de diciembre de 2015 un coste acumulado de 286.440 miles de euros.

Concepto	Coste inicial	Inversiones para la reconversión	Coste total	Ventas	Coste total a 31/12/2015
Edificios Dinamiza y aparcamiento	89.043	67.421	156.464	(32.337)	124.127
Ciudad de la justicia	53.342	49.604	102.946	-	102.946
Edificios Ebro	42.717	739	43.456	-	43.456
Edificio Expo	8.881	4.038	12.918	-	12.918
Parcela C (noria)	2.992	-	2.992	-	2.992
Total	196.975	121.802	318.777	(32.337)	286.440

La distribución anual de las inversiones para la reconversión ha sido la siguiente:

Concepto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Edificios Dinamiza y aparcamiento	7.904	57.101	277	133	130	1.877	-	67.421
Ciudad de la justicia	-	-	10.076	31.549	8.174	(195)	-	49.604
Edificios Ebro	-	-	-	166	-	572	-	739
Edificio Expo	3.561	-	-	352	-	-	126	4.038
Parcela C (noria)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.464	57.101	10.353	32.200	8.304	2.254	126	121.802

2.3. PERSONAL

8. La mayor parte de los trabajadores en activo adquirieron la condición de personal laboral indefinido cuando sus contrataciones, en origen, se efectuaron bajo la modalidad temporal de contrato por obra o servicio determinado del artículo 15.1 a) del Texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (TRLET). Esta modalidad contractual se siguió manteniendo en unos casos una vez se modificó la duración y el objeto social de la sociedad (ejercicios 2009 y 2011) y, en otros, no se cumplió con las condiciones de autonomía y sustantividad exigidas por el Estatuto de los Trabajadores. En consecuencia, el acceso al empleo no se produjo a través de los procedimientos ordinarios y de acuerdo con los principios de igualdad, mérito y capacidad exigidos en el artículo 87 del Texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, para la selección de sus trabajadores y, en su día, los exigidos en el art. 55.2.b de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (LOFAGE). En razón de la utilización indebida de la contratación temporal, por el paso del tiempo y por obra de la Ley, esos contratos de

duración determinada se han convertido en contratos de trabajo de duración indefinida.

9. La mayor parte de la plantilla mantiene unos complementos retributivos asociados a un evento concreto ya celebrado (Exposición Internacional Zaragoza 2008), por lo que, al menos en parte, no se corresponden con la actividad actual de la empresa.
10. La política del Consejo de Administración de la Sociedad en materia de recursos humanos ha pasado por reducciones significativas de plantilla y la reconversión de la estructura heredada de la antigua sociedad Expo Agua Zaragoza 2008, S.A. No obstante, al término del ejercicio 2015 la Sociedad cuenta con una estructura aparentemente descompensada, ya que mantiene una proporción similar de empleados con funciones de responsabilidad (diez jefaturas de área / departamento / adjuntos) y empleados de perfil técnico y administrativo (diez trabajadores).
11. La Sociedad no dispone de un organigrama (plantilla o relación de puestos) aprobado por órgano competente, en el que se describan las características de los puestos, las funciones a realizar y los requisitos para su desempeño.
12. La composición, las reglas de funcionamiento y las actuaciones del Comité de Dirección de la Sociedad no están atribuidas en ningún acuerdo del Consejo de Administración. No consta como se realiza la designación de sus miembros.
13. El ámbito subjetivo del convenio colectivo (art. 2) de Expo excluye expresamente a los directores, jefes y adjuntos. No obstante, los contratos firmados por todos estos empleados incluyen cláusulas de remisión al citado convenio.
14. Aproximadamente la mitad de la plantilla (10 trabajadores) percibe complementos personales que oscilan entre los 152 y los 18.510 euros anuales. Los contratos de trabajo no detallan las condiciones personales concretas que están remunerando estos complementos y la Sociedad tampoco ha especificado el baremo y los criterios que, en su día, se tuvieron en cuenta para su determinación. La cuantía de los complementos llega a ser muy distinta incluso entre empleados de categorías similares (Técnicos A y B).

Estos mismos trabajadores perciben también un plus por disponibilidad horaria de 3.069,18 euros anuales, destinado a compensar la adecuación de sus horarios a las necesidades propias de las distintas áreas de la empresa, previa comunicación al trabajador. El grado de uso que se está dando a esta flexibilidad horaria se desconoce. En consecuencia se pone en cuestión la necesidad de mantener este complemento dado que el personal de la Sociedad no ficha los tiempos de trabajo realizados.

15. Las retribuciones del personal de la Sociedad no están homologadas hasta la fecha con las del personal laboral de la Comunidad Autónoma, con incumplimiento del art. 87.3 del Texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. Las pruebas realizadas por la Cámara de Cuentas permiten efectuar dos constataciones sobre este punto:

- El coste promedio por empleado de la sociedad es el mayor valor registrado en el conjunto del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma en el ejercicio 2015.
- Las principales diferencias en materia de homologación de retribuciones se concentran en los puestos de responsabilidad, dado que para nueve de estos doce empleados excede en un promedio del 10 % el valor máximo de referencia correspondiente a las remuneraciones de un trabajador de grupo A, nivel 30, con complemento de especial dedicación (50,14 miles de euros). Si en este análisis se incluye, además, las retribuciones de carácter variable, serían once los trabajadores que excederían el valor máximo de referencia en un promedio del 19,4 %.

2.4. ACTIVIDAD CONTRACTUAL

En contratación, los dos principales incumplimientos de la sociedad han consistido, de un lado, en la adjudicación de contratos por las comunidades de propietarios en las que Expo ostenta la mayoría de las cuotas de participación sin aplicar los procedimientos del TRLCSP y de las Instrucciones internas de contratación de la sociedad; y de otro, en la asunción por Expo de los gastos de mantenimiento de la Hidrogenera, incluido el incurrido por la sociedad por la adjudicación de un contrato de suministro de nitrógeno, cuando las instalaciones de hidrogenación estaban siendo explotadas por un tercero en el ejercicio fiscalizado.

16. En todas aquellas comunidades de propietarios del complejo inmobiliario en las que Expo Zaragoza Empresarial, S.A. ostenta la mayoría de las cuotas de participación (más de un 51%), el régimen jurídico de la contratación, en cuanto que la Sociedad es un poder adjudicador, debe hacerse de conformidad con el artículo 3º del TRLCSP y las IIC. Al respecto, de los gastos totales de las comunidades de propietarios en el ejercicio 2015 ascendieron a 1.456 miles de euros; hay 6 contratos, con un gasto de 570 miles de euros, que han sido adjudicados directamente por las comunidades de propietarios sin seguir lo establecido en el TRLCSP ni en las IIC. Contratación realizada fuera de la previsión establecida para los elementos comunes en el artículo 24 de los Estatutos del complejo inmobiliario.
17. Desde el ejercicio 2014 la Fundación para el desarrollo de las nuevas tecnologías del Hidrógeno en Aragón mantiene y opera estas instalaciones, aunque los costes de mantenimiento son asumidos por Expo. Dichos costes en el ejercicio 2015 han sido de 27 miles de euros asociados a consumos de agua, luz, vigilancia y suministro de nitrógeno.

Al respecto, Expo Zaragoza Empresarial, S.A. no ha aportado a la Cámara de Cuentas el instrumento jurídico que autoriza a la Fundación a mantener y operar estas instalaciones propiedad de la sociedad, ni la documentación que permita justificar que Expo asuma como propios los gastos del mantenimiento que realiza la Fundación.

Además, en relación con los gastos de mantenimiento soportador por Expo, la fiscalización ha detectado que el contrato menor de suministro de nitrógeno para la Hidrogenera se adjudicó directamente por la sociedad sin solicitar tres ofertas,

contraviniendo lo establecido en el artículo 4 de la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón, que obliga a solicitar tres ofertas cuando los contratos de servicios y suministros superen los 6 miles de euros.

18. Por importancia, otra incidencia grave resulta de la fiscalización del contrato de la muestra número 2, ya que el adjudicatario debió haber sido excluido del procedimiento de licitación por la Mesa de contratación, por haber presentado una oferta condicionada respecto de las obligaciones establecidas en el pliego.
19. La Información a remitir a la Cámara de Cuentas de Aragón respecto de las circunstancias posteriores a la ejecución de los contratos presenta debilidades. En concreto, un contrato con un gasto de 64 miles de euros no había sido comunicado.
20. En los contratos número 2, 3, 7, 8, 9, 11 y 16, que representan el 44 % de los expedientes, no se justifica la necesidad de la actividad contractual.
21. En los contratos número 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 16, que representan el 63 % de los expedientes, no se justifica el precio de licitación del contrato. Además, en los contratos 7, 8, 9 y 11, que representan el 25 % de los expedientes, se han adjudicado con unas bajas superiores al 25 % del precio de licitación.
22. El fraccionamiento de objeto se regula en el artículo 86.2 del TRLCSP: “No podrá fraccionarse un contrato con la finalidad de disminuir la cuantía del mismo y eludir así los requisitos de publicidad o los relativos al procedimiento de adjudicación que correspondan”.

Para identificar estos supuestos se parte del principio de unidad funcional u operativa descrita en el artículo 86.3 del TRLCSP, es decir, cuando los contratos son inseparables e imprescindibles para el logro de una misma finalidad y para el correcto funcionamiento de aquello que se pretende conseguir con su celebración.

De los trabajos de fiscalización, es de resaltar el siguiente caso de fraccionamiento:

Los contratos 5 y 6, con unos valores estimados de 164 y 295 miles de euros respectivamente, se han tramitado separadamente: por procedimiento simplificado sin publicidad el 5 y con publicidad el 6. En atención a la cuantía, superior al límite de 200 miles de euros recogidos en el artículo 18.2 a) de las IIC de la sociedad para los contratos de obra, debería haberse tramitado un único procedimiento simplificado con publicidad. Además, en el contrato nº 5, se realizó después de su adjudicación un modificado y un gasto menor.

23. En los contratos número 5, 7, 8 y 13, que representa el 25 % de los expedientes, se incluyen criterios de adjudicación asociados a aspectos técnicos, que son genéricos e imprecisos,
24. La fórmula a emplear para valorar el precio de las ofertas económicas debería otorgar cero puntos a quien iguale el precio de licitación.

25. En los contratos número 2, 7, 8 y 13, que representan el 25 % de los expedientes, el acuerdo de adjudicación carece de motivación sobre las características de la proposición finalmente adjudicada. Esta debilidad supone un incumplimiento de lo dispuesto en el art. 30.3 de las LIC, en relación con el art.191.a) del TRLCSP.
26. En los contratos adjudicados por procedimiento simplificado sin publicidad, en los contratos menores y en los gastos menores; se recomienda que se garantice la segregación de funciones durante la tramitación de los procedimientos mencionados.

3. ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

La coyuntura económica desfavorable caracterizada por la contracción de la demanda, la elevada competencia en el sector por exceso de oferta y las dificultades de financiación, han provocado una bajada generalizada de los precios de alquiler y venta y un deterioro de activos inmobiliarios, no previstos inicialmente.

A finales del ejercicio 2015 se había comercializado el 53 % de la superficie total del parque. De la parte comercializada, el 81 % se destinaba al arrendamiento y, de la parte arrendada, el 94 % de la misma se corresponde con contratos celebrados con el sector público autonómico.

En el ejercicio 2015 se produjo la reestructuración financiera de la sociedad mediante la cancelación anticipada de la totalidad de la deuda con entidades financieras y su sustitución por deuda con el Gobierno de Aragón y con la Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U, en condiciones financieras mucho más ventajosas.

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 inicialmente formuladas por el Consejo de Administración el 8 de marzo de 2016 fueron reformuladas en fecha 13 de junio de 2016. La reformulación consistió recoger el efecto que puede tener la modificación del artículo 7.8 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido sobre la deducibilidad del IVA soportado en la adquisición de los bienes de inversión. El informe de auditoría de las mismas refleja una opinión con salvedades en la que se señala:

“De acuerdo con lo indicado por el artículo 7.8 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), modificado por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, con efectos a partir de 1 de enero de 2015, los servicios prestados por la Sociedad a favor de sus accionistas directos o indirectos, los cuales ostentan la condición de Administraciones Públicas, no están sujetos al IVA. Como consecuencia de lo anterior, entendemos que procedería la regularización de las cuotas de IVA soportadas en la adquisición de los bienes de inversión que se encuentran afectos a la actividad de arrendamiento no sujeta a IVA. Por tanto, de acuerdo con el marco normativo de información financiera, existe un pasivo no registrado que, en base a nuestras estimaciones y en función de las diferentes interpretaciones que pueden plantearse en relación a su cuantificación, oscilaría entre un importe máximo y mínimo de 14 y 7 millones de euros y supondría la disminución del resultado del ejercicio y el incremento del epígrafe de "Provisiones a corto plazo" del balance".

3.1. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2014	Saldo a 31/12/2013	PASIVO	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2014	Saldo a 31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE	131.708	136.447	119.928	PATRIMONIO NETO	79.884	83.408	80.694
Inmovilizado material	3.410	4.965	6.767	Fondos propios	79.884	84.081	82.381
Terrenos y construcciones	1.428	2.649	4.119	Capital	86.064	83.649	275.829
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.982	2.316	2.648	Reservas	432	1.733	(6.118)
Inversiones inmobiliarias	125.721	128.363	109.293	Resultado de ejercicios anteriores	-	-	(165.331)
Terrenos	25.866	26.081	21.426	Resultado del ejercicio	(6.612)	(1.301)	(21.999)
Construcciones	99.855	102.282	87.867	Ajustes por cambio de valor	-	(673)	(1.687)
Inversiones financieras a largo plazo	112	72	73	PASIVO NO CORRIENTE	94.261	100.039	105.152
Deudores comerciales no corrientes	2.465	3.047	3.795	Provisiones a largo plazo	990	293	2.066
				Deudas a largo plazo	96	99.746	103.086
				Deudas con entidades de crédito	-	99.678	101.329
				Derivados	-	-	1.687
				Otros pasivos financieros	96	68	70
				Deudas con empresas del grupo a largo plazo	93.175	-	-
ACTIVO CORRIENTE	64.905	53.993	75.311	PASIVO CORRIENTE	22.468	6.993	9.393
Existencias	39.116	40.801	57.141	Provisiones a corto plazo	61	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas cobrar	19.890	11.414	15.211	Deudas a corto plazo	-	3.633	3.267
Clientes ventas y prestaciones servicios	10.253	8.822	13.208	Deudas con entidades de crédito	-	1.181	1.158
Clientes empresas del grupo y asociadas	9.629	2.582	2.000	Derivados	-	673	-
Personal	5	8	3	Otros pasivos financieros	-	1.779	2.109
Otros créditos Administración Pública	3	2	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas corto plazo	20.777	1.821	708
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corto plazo	-	-	66	Acreedores comerciales y otras cuentas pagar	1.630	1.539	5.418
Inversiones financieras a corto plazo	1.142	72	1.375	Proveedores	1.270	1.282	5.024
Periodificaciones a corto plazo	14	-	5	Proveedores, empresas grupo y asociadas	4	14	11
Efectivo y otros activos líquidos	4.743	1.706	1.513	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	91	100	125
				Otras deudas Administraciones Públicas	265	143	218
				Anticipo de clientes	-	-	40
TOTAL ACTIVO	196.613	190.440	195.239	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	196.613	190.440	195.239

3.1.1. Infraestructura

Los epígrafes más significativos del activo del balance de situación son: el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias, que suman 168.247 miles de euros representando el 86% del total del activo de la sociedad a 31 de diciembre de 2015. A efectos de su análisis en el presente informe, estos epígrafes del balance se han agrupado bajo la denominación de infraestructura y son objeto de análisis separado en el apartado 4. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA del informe.

Durante el ejercicio 2015 las únicas altas que se han producido son:

- 12 miles de euros por la adquisición de equipos informáticos correspondientes en su práctica totalidad al contrato DG-S-1237/15, analizado en el Apartado 6 del Informe y que se adjudicó por un importe de 12 miles de euros.
- 124 miles de euros por activaciones en inversiones inmobiliarias correspondientes a obras realizadas en el edificio Expo. De este total, 118 miles de euros traen causa del contrato DC-O-1221/15, analizado en el apartado 6 ACTIVIDAD CONTRACTUAL del presente informe y que se adjudicó por un importe 113 miles de euros.

3.1.2. Deudores comerciales no corrientes

El Importe del epígrafe asciende a 2.465 miles de euros pendientes de cobro a largo plazo por venta de oficinas y garajes del Parque Empresarial Dinamiza a terceros no vinculados con la sociedad. En el apartado 4.3.2. se analiza este aplazamiento de cobro (operación 1).

3.1.3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A. Clientes por ventas y prestación de servicios

El total pendiente de cobro en esta partida asciende a 10.253 miles de euros.

El Ayuntamiento de Zaragoza es el mayor deudor englobado en esta partida con 9.141 miles de euros, asociado a las encomiendas de gestión que encargó a la Sociedad con motivo de la Exposición Internacional de Zaragoza del 2008.

El importe más significativo de la partida, con un saldo pendiente de cobro de 8.921 miles de euros, es la encomienda de gestión de las "Obras de ejecución de los proyectos de márgenes y riberas urbanas del río Ebro a su paso por Zaragoza. Ámbito U11. Balcón de San Lázaro", objeto de análisis en el apartado 3.1.7.33 del presente informe.

El resto de este epígrafe se corresponde con los saldos pendientes de cobro con terceros por actividades como la venta de energía de la planta fotovoltaica, las ventas de oficinas realizadas en ejercicios anteriores y las cuotas pendientes de cobro por la concesión de las instalaciones DHC (apartado 4.3.3.2) Construcción e instalaciones técnicas DHC (central de producción de energías y red de distribución de calor y frío).

B. Clientes empresas del grupo y asociadas

El total pendiente de cobro en esta partida asciende a 9.629 miles de euros. El Gobierno de Aragón es el mayor deudor englobado en esta partida con 9.475 miles de euros por los siguientes conceptos:

Naturaleza	Saldo pendiente de cobro
Arrendamientos	7.739
Gastos de comunidad	384
Derechos de conexión calor- frío	423
Obras de acondicionamiento	884
Encomiendas y otros	45
Total	9.475

3.1.4. Patrimonio neto

A 31 de diciembre de los ejercicios 2013, 2014 y 2015 la composición del accionariado era la siguiente:

SOCIEDAD / ENTE	2013		2014		2015	
	%	Capital Social	%	Capital Social	%	Capital Social
Corporación Empresarial Pública Aragón, S.L.U.	97,82%	269.829	97,85%	81.849	97,91%	84.264
Ayuntamiento de Zaragoza	2,18%	6.000	2,15%	1.800	2,09%	1.800
TOTAL	100 %	275.829	100%	83.649	100 %	86.064

La evolución del patrimonio neto de la sociedad del ejercicio 2009 al 2015 ha sido la siguiente:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Fondos propios	174.428	164.619	121.513	99.829	82.381	84.081	79.884
Capital	271.231	271.231	271.231	271.231	275.829	83.649	86.064
Reservas	(6.072)	(6.072)	(6.072)	(6.072)	(6.118)	1.733	432
Resultado de ejercicios anteriores	(57.865)	(90.727)	(100.540)	(143.646)	(165.331)	-	-
Resultados del ejercicio	(32.866)	(9.811)	(43.106)	(21.684)	(21.999)	(1.301)	(6.612)
Ajustes por cambio de valor	-	-	(3.027)	(3.159)	(1.687)	(673)	-
Total	174.428	164.619	118.486	96.670	80.694	83.408	79.884

Desde el ejercicio 2010 incluido, en que la Sociedad pasó a ser de titularidad autonómica, la sociedad ha acumulado unas pérdidas de 104.513 miles de euros, que han reducido el patrimonio neto de la sociedad hasta los 79.884 miles de euros. En este periodo las aportaciones al capital realizadas por la Corporación Pública Empresarial han sido de 10.014 miles de euros (4.598 miles de euros en 2013, 3.000 miles de euros en 2014 y 2.416 miles de euros en 2015).

3.1.5. Endeudamiento

A 31 de diciembre de 2015, el endeudamiento reflejado en balance por las operaciones de crédito con empresas del grupo asciende a 113.952 miles de euros.

Deuda de Expo a 31/12/2015	Importe
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	93.175
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	20.777
Total	113.952

El origen de las deudas es el siguiente:

Deuda de Expo a 31/12/2015	Importe
Préstamo participativo con CEPA	108.157
Fondo Facilidad Financiera (Gobierno de Aragón)	3.077
Interés del aval prestado por el Gobierno de Aragón	2.523
Interés devengados pendientes de pago préstamo participativo	195
Total	113.952

En el ejercicio 2015 se produce la reestructuración financiera de la Sociedad mediante la cancelación anticipada de la totalidad de la deuda con entidades financieras por los siguientes medios:

A. Fondo de Facilidad Financiera.

El Gobierno de Aragón (GA) acordó el 27 de enero de 2015 la adhesión al Fondo de Facilidad Financiera creado por el Estado y regulado en el Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las comunidades autónomas y entidades locales y otras de carácter económico. En acuerdo de 19 de febrero de 2015 de la Comisión Delegada del Gobierno para asuntos económicos autorizó la suscripción y determinación de las condiciones de concertación de una operación de crédito en forma de préstamo con la CAA con un importe máximo de 1.193.510 miles de euros.

El GA, con cargo al citado préstamo, canceló deuda por cuenta de la Sociedad en 3.077 miles de euros correspondientes a 449 miles de euros de amortización y 2.628 miles de euros de intereses del préstamo que mantenía Expo. La cancelación de deuda se llevó a cabo mediante dos pagos efectuados a las entidades acreedoras en los meses de junio y septiembre de 2015.

Entre el GA y Expo se formalizó el 22 de abril de 2016 un Convenio de reconocimiento de deuda y compensación. La Sociedad reconoció adeudar al Gobierno de Aragón los 3.077 miles de euros que correspondían a la totalidad de los pagos atendidos y el GA reconoció adeudar al Sociedad el importe de 3.077 miles de euros por importes pendientes de pago por arrendamientos que a 31 de diciembre de 2015 el Gobierno de Aragón (epígrafe 3.1.3. B) mantenía con Expo. De esta

manera se compensa crédito y deuda recíprocamente resultando una deuda final de cero euros.

B. Préstamo participativo de la Corporación Pública Empresarial de Aragón, S.L.U (CEPA).

El 28 de octubre de 2015 la CEPA (accionista mayoritaria de la Sociedad) pagó por cuenta de Expo la totalidad de sus deudas con entidades financieras que ascendían a 108.157 miles de euros.

El 19 de febrero de 2016 se formalizó, por los 108.157 miles de euros, contrato de reconocimiento de deuda y préstamo participativo para Expo Zaragoza Empresarial, S.A, concedido por su accionista mayoritario la mercantil Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.

La cancelación de la deuda trae causa de la Ley 9/2015, de 24 de septiembre, por la que se concede un suplemento de crédito y por la que se autoriza al Consejero de Hacienda y Administración Pública la formalización de operaciones de endeudamiento a largo plazo. En virtud de la misma, el 20 y el 28 de octubre, el Consejo de Gobierno de Aragón, ejerciendo las competencias de la Junta General de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. adoptó sendos acuerdos de ampliación de capital de esta última por importe de 207.500 miles de euros y 11.000 miles de euros, con la finalidad de realizar el pago íntegro de la deuda bancaria de las sociedades Expo Zaragoza Empresarial, S.A.; Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.; PLHUS Plataforma Logística, S.L. y Platea Gestión, S.A.

El préstamo participativo otorgado por CEPA, se articuló en dos bloques:

“Un primer bloque: asciende a 47.000 miles de euros, a amortizar en once cuotas anuales fijas de diferentes importes, estando previsto el primer desembolso por importe de 1.500 miles de euros en el ejercicio 2017 y el último por importe de 8.500 miles de euros en el ejercicio 2027.

Un segundo bloque: asciende a 61.157 miles de euros, a amortizar en 48 cuotas trimestrales en función de la evolución del plan de negocio de la sociedad con los excedentes de la tesorería mínima de libre disposición contemplada en el mismo.

El importe de la amortización a realizar en cada vencimiento pactado se determina en función de la evolución de determinados factores relacionados con el líquido disponible de la Sociedad (100% del efectivo neto ingresado por operaciones de venta, 100% cantidades percibidas de terceros por indemnizaciones, penalizaciones, ejecución de resoluciones judiciales o cualquier otra naturaleza equivalente y cualquier cantidad que conforme al plan de negocios exceda la tesorería mínima de libre disposición contemplada en el mismo, previamente se detrae el importe de la tesorería mínima). Anualmente, el Consejo de Administración aprobará la actualización del plan de negocio en el que se detallará la tesorería mínima, coincidirá con la aprobación de las Cuentas Anuales por la Junta General.

En cuanto a los intereses el capital concedido y no amortizado devenga un tipo de interés fijo del 28 de octubre al 31 de diciembre de 2015 del 1,011% y a partir del 1 de enero de 2016 del Euribor a 6 meses más un diferencial de 1,003 puntos y devenga, además, un interés variable calculado en función de los beneficios, los fondos propios y el saldo vivo de la sociedad, sin que el tipo de interés variable pueda superar el 6% anual.

$$\text{Tipo de interés} = \frac{\text{Beneficio antes de impuestos}}{\text{Fondos propios} + \text{Saldo vivo préstamo}} \times 100 \times 0,2$$

La reestructuración de la deuda ha supuesto una notable mejora de las condiciones financieras del endeudamiento de la sociedad ya que tal y como se puso de manifiesto en el informe de fiscalización de los ejercicios 2013 y 2014, los préstamos formalizados estaban devengando unos tipos de interés efectivos del 8 %, muy superior a los establecidos con la reestructuración.

3.1.6. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El importe de los pagos pendientes a proveedores suministradores de bienes y servicios a 31 de diciembre de 2015 asciende a 386 miles de euros. El resto del saldo, en su mayor parte, obedece a pagos pendientes al Ayuntamiento de Zaragoza por liquidación de impuestos (808 miles de euros) y pagos a efectuar a la Hacienda Pública y a la Seguridad Social.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días. El período medio de pago a proveedores de la sociedad calculado de acuerdo a lo establecido en la Resolución del 29 de enero de 2016 del ICAC es de 21 días.

3.1.7. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

El conjunto de las provisiones por responsabilidades se agrupan de la siguiente manera

3.1.7.1 Provisiones por responsabilidades

La Sociedad tenía provisionados a 31 de diciembre de 2015, 990 miles de euros por responsabilidades con el siguiente desglose:

- A. 123 miles de euros para hacer frente a una demanda interpuesta por un trabajador. La pretensión ha sido desestimada por un Juzgado de lo Social en Sentencia de fecha 24 de junio de 2016, anunciándose por el trabajador la interposición de recurso de suplicación.
- B. 867 miles de euros para hacer frente a la Sentencia de 14 de octubre de 2015. La Sociedad fue condenada en primera instancia como responsable civil subsidiaria a satisfacer a un acreedor 655 miles de euros, más los intereses legales desde la interpelación judicial y el pago de las costas por hechos acaecidos durante la

explotación de la actividad comercial de la Exposición Internacional de Zaragoza 2008.

Expo anunció recurso de apelación ante el Juzgado de Instancia pero no formalizó el devolutivo. El Juzgado declaró precluido el trámite adquiriendo firmeza la Sentencia de instancia.

3.1.7.2. Districlima, S.L.

Ver apartado 4.3.3.2 Construcción e instalaciones técnicas DHC (central de producción de energías y red de distribución de calor y frío).

3.1.7.3. Balcón de San Lázaro

La construcción del Balcón de San Lázaro resulta de una encomienda de gestión. En la ejecución de la encomienda, Expo actuó como encomendataria del Ayuntamiento de Zaragoza. La Sociedad fue demandada por el proveedor que realizó el objeto de la encomienda de gestión relativa a las "Obras de ejecución de los proyectos de márgenes y riberas urbanas del río Ebro a su paso por Zaragoza. Ámbito U11. Balcón de San Lázaro" por 7.274 miles de euros más intereses devengados. A su vez, Expo interpuso recurso contencioso-administrativo al Ayuntamiento de Zaragoza en reclamación de dichos importes.

La demanda interpuesta por del proveedor contra la Sociedad se suspendió durante su tramitación. La suspensión trae causa del acuerdo que Expo y proveedor adoptaron al pactar un calendario de pagos para satisfacer la deuda. La Sociedad procedió al pago de 3.298 miles de euros en 2013; de 3.400 miles de euros en 2014; y finalmente, de 576 miles de euros de principal y 1.788 miles de euros de intereses en 2015 satisfaciéndose así la totalidad de la deuda.

En sentencia de 19 de abril de 2013 se condenó al Ayuntamiento de Zaragoza a pagar a Expo Zaragoza Empresarial S.A 7.274 miles de euros más los intereses de demora hasta la fecha de la sentencia, devengando el total de ambas cantidades el interés legal desde la fecha de la sentencia, con imposición de costas al Ayuntamiento que no podrá superar los 40 miles de euros. En julio de 2015 Expo solicitó la ejecución provisional de la sentencia respecto del Ayuntamiento de Zaragoza. En enero de 2016 el Ayuntamiento de Zaragoza pagó a la Sociedad 8.662 miles de euros, de los que 1.388 miles de euros fueron en concepto de intereses.

Una vez efectuado el pago, el importe reclamado por Expo en relación con la citada encomienda asciende a 661 miles de euros. El desglose es el siguiente 258 miles de euros por trabajos facturados por contratistas no incluidos en la reclamación judicial, 403 miles de euros por intereses de demora satisfechos por Expo al contratista y no reconocidos ni pagados por el Ayuntamiento. Además la Sociedad puede reclamar, por el concepto de costas judiciales impuestas al Ayuntamiento, hasta un máximo de 40 miles de euros que son un derecho de crédito a favor de la Sociedad.

En mayo de 2016 Expo interpuso reclamación económica-administrativa contra el Ayuntamiento de Zaragoza solicitando las cantidades adeudadas.

3.1.7.4. IBI de los edificios emblemáticos

Expo solicitó en octubre de 2014 (dato del recurso de reposición) exención en el impuesto de Bienes Inmuebles de la Torre del Agua y del Pabellón Puente, fundamentando su solicitud en que el Gobierno de Aragón mediante Decreto 107/2014 de 24 de junio, había declarado dichos inmuebles como Bienes de interés cultural en la categoría de Monumento.

En Resolución de 24 de julio de 2015, la Agencia Municipal Tributaria del Ayuntamiento de Zaragoza desestimó la solicitud. La fundamentación radicaba en no reunir los requisitos de la exención por estar los inmuebles afectos a actividades económicas.

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. interpuso recurso de reposición contra la citada desestimación, que a su vez fue desestimado por el Ayuntamiento de Zaragoza en resolución de 13 de mayo de 2016. El Consejo de Administración de Expo interpuso recurso contencioso-administrativo contra dicha resolución. La reclamación es respecto de la liquidación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los ejercicios 2014 y 2015.

Las liquidaciones del IBI del 2015 correspondientes a la Torre del Agua y al Pabellón Puente ascienden a 133 miles de euros y 141 miles de euros, respectivamente y se han contabilizado dentro de la cuenta de gastos “otros tributos”.

3.1.7.5. Efectos de la modificación de la redacción del artículo 7.8º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

Ley 28/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifica, entre otras, la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, con efectos a partir de 1 de enero de 2015, establece en su modificación del artículo 7. 8º de la mencionada Ley del IVA que: “no estarán sujetos al Impuesto los servicios prestados por cualesquiera entes, organismos o entidades del sector público, en los términos a que se refiere el artículo 3.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, a favor de las Administraciones Públicas de la que dependan o de otra íntegramente dependiente de estas, cuando dichas Administraciones Públicas ostenten la titularidad íntegra de los mismos”.

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. formuló consulta tributaria a la Dirección General de Tributos referente a la sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido de los arrendamientos concluidos con las Administraciones Públicas participantes en su capital social.

La Dirección General de Tributos evacuó consulta vinculante número V2912-15, concluyendo que en el “supuesto consultado, en el que existe una sociedad mercantil cuyo capital es de íntegra titularidad pública, perteneciendo a una Entidad Local y a una empresa pública que, a su vez, está íntegramente participada por una Comunidad Autónoma, las prestaciones de servicios realizadas por la consultante que tengan por destinatarias a las Administraciones Públicas de que dependa, esto es, tanto la Comunidad Autónoma como la Entidad Local, se encontrarán no sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido”.

En atención al contenido de la consulta vinculante, en abril de 2016, el Gobierno de Aragón, accionista mayoritario a través de la CEPA, solicitó que con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2016, las facturas emitidas por Expo Zaragoza Empresarial, S.A. por el alquiler de las oficinas a los departamentos de titularidad del Gobierno de Aragón se realizaran sin IVA.

La Sociedad se encuentra actualmente valorando la implicación que pueda tener la consulta vinculante en otros ámbitos y, en concreto, en la deducibilidad del IVA soportado en la adquisición de los bienes de inversión. En este punto, la consideración de que Expo realiza operaciones sujetas y no sujetas al IVA, implica que el impuesto soportado en la adquisición de bienes y servicios destinados a la realización de operaciones no sujetas pasarían a tener la consideración de no deducible.

Los auditores externos han concluido que de acuerdo con el marco normativo de información financiera, existe un pasivo no registrado que en función de las diferentes interpretaciones que pueden plantearse en relación a su cuantificación, oscilaría entre un importe máximo y mínimo de 14 y 7 millones de euros y supondría la disminución del resultado del ejercicio y el incremento del epígrafe de "Provisiones a corto plazo" del balance".

3.1.7.6. Otras contingencias

El 4 de diciembre de 2015, Expo interpuso demanda contra los contratistas que intervinieron en la construcción y mantenimiento del Edificio Expo por defectos que presentan tanto el sistema de falso techo como la iluminación del edificio. El importe demandado asciende a 471 miles de euros y coincide con las cantidades satisfechas por la Sociedad para la reparación de los desperfectos.

3.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2015	2014	2013
Importe neto de la cifra de negocios	11.602	16.914	11.516
Ventas	-	5.100	2.676
Prestación de servicios	11.602	11.814	8.840
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	(1.686)	19.390	(10.255)
Transferencias de inmovilizado a existencias	-	(2.992)	-
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-	45
Existencias incorporadas al inmovilizado	-	38.722	-
Aprovisionamientos	(44)	(43.889)	(301)
Otros ingresos de explotación	21	21	21
Gastos de personal	(1.205)	(1.085)	(1.679)
Otros gastos de explotación	(3.600)	(3.950)	(3.802)
Amortización del inmovilizado	(2.493)	(2.315)	(1.703)
Excesos de provisiones	68	834	347
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(1.841)	(16.152)	(7.882)
Deterioros y pérdidas	(1.841)	(16.158)	(7.885)
Resultados por enajenaciones y otros	-	6	3
Otros resultados	(789)	517	(883)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	33	6.015	(14.576)
Ingresos financieros	1.644	293	267
Gastos financieros	(8.289)	(7.609)	(9.132)
Incorporación al activo de gastos financieros	-	-	1.442
RESULTADO FINANCIERO	(6.645)	(7.316)	(7.423)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(6.612)	(1.301)	(21.999)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(6.612)	(1.301)	(21.999)

Para una mayor claridad la Cámara de Cuentas ha realizado una simplificación de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias de los últimos tres ejercicios tal como:

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2013	2014	2015
1. Ventas	2.676	5.100	-
2. Coste directo de las ventas	(1.711)	(4.785)	-
A) RESULTADO DE LAS VENTAS (1 + 2)	965	315	-
3. Prestación de servicios (ctas.705.706)	8.840	11.814	11.602
4. Gastos de personal (ctas.64x)	(1.679)	(1.085)	(1.205)
5. Trabajos realizados por otros (cta.606)	(240)	(924)	(44)
6. Gasto por servicios exteriores (ctas.62x)	(2.821)	(2.400)	(2.279)
7. Tributos (cta.631)	(1.004)	(1.491)	(1.326)
B) RESULTADO ORDINARIO (A+ 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	4.062	6.229	6.748
8. Amortizaciones del inmovilizado (ctas.68x)	(1.703)	(2.315)	(2.493)
9. Deterioros (ctas.691.692.693.791.792)	(16.445)	782	(3.527)
10. Otros ingresos y gastos (ctas.691.692.693.791.792)	(490)	1.320	(694)
C) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (B + 8 + 9 + 10)	(14.576)	6.016	33
11. Ingresos financieros (cta.769)	267	293	1.644
12. Gastos financieros (cta.669)	(9.132)	(7.609)	(8.289)
13. Activación de gastos financieros (cta.764)	1.442	-	-
D) RESULTADO FINANCIERO	(7.423)	(7.316)	(6.645)
E) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+D)	(21.999)	(1.301)	(6.612)

3.2.1. Prestaciones de servicios

El detalle de los ingresos por prestación de servicios en los ejercicios 2013, 2014 y 2015 es el siguiente:

Prestación de servicios	2013	2014	2015
Ingresos facturados a contratistas	462	20	4
Ingresos convenios	28	-	8
Ingresos venta energía	401	412	420
Otros ingresos	383	532	401
Ingresos por alquileres	7.566	10.850	10.769
Total	8.840	11.814	11.602

La principal partida la componen los ingresos por alquileres que son objeto de análisis en el apartado 4.3.1. Arrendamientos (inversiones inmobiliarias).

3.2.2. Gastos de personal

En el apartado 5 se realiza un análisis específico del área de personal de la Sociedad.

3.2.3. Otros gastos de explotación

3.2.3.1. Tributos

La práctica totalidad del gasto corresponde al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y al Impuesto por Actividades Económicas (IAE).

3.2.3.2. Servicios exteriores

La evolución del gasto por servicios exteriores ha sido la siguiente:

Concepto	2013	2014	2015
621 – Arrendamiento y cánones	13	11	11
622 – Reparaciones y servicios	494	373	575
623 – Servicios de profesionales independientes	325	173	121
624 – Transportes	1	1	-
625 – Primas de seguros	375	118	75
626 – Servicios bancarios y similares	6	-	-
627 – Publicidad, propaganda y relaciones públicas	37	9	1
628 – Suministros	316	368	343
629 – Comunidades de propietarios y otros servicios	1.256	1.347	1.153
Total	2.821	2.400	2.279

El régimen jurídico que soporta los gastos de servicios exteriores en el ejercicio 2015 es el siguiente:

Régimen jurídico de la facturación gasto	Importe	%
Contrato mayor	980	43%
Contrato menor (inferior a 18.000 euros)	51	2%
Gasto menor (inferior a 3.000 euros)	102	4%
Convenios	40	2%
Gastos sin contratación	111	5%
Comunidades de propietarios	1.007	44%
Dotación / reversión de provisiones	(13)	-1%
Total	2.279	100%

El análisis de la contratación mayor y menor se realiza en el apartado 6 ACTIVIDAD CONTRACTUAL del presente informe.

3.2.3.3. Revisión de facturas

Con el fin de verificar la existencia de los servicios o suministros asociados a los gastos contabilizados en este epígrafe se ha fiscalizado una muestra de 40 facturas, excluidos los gastos de las comunidades de propietarios. La cobertura alcanzada sobre el universo del gasto agrupado por proveedor de importe inferior a 18 miles de euros (192 miles de euros), ha sido del 42% en 2015 (81 miles de euros).

En cuatro de las facturas seleccionadas no se ha suministrado evidencia a la Cámara de Cuentas que permita acreditar que la sociedad ha percibido los servicios contratados. Las facturas son las siguientes:

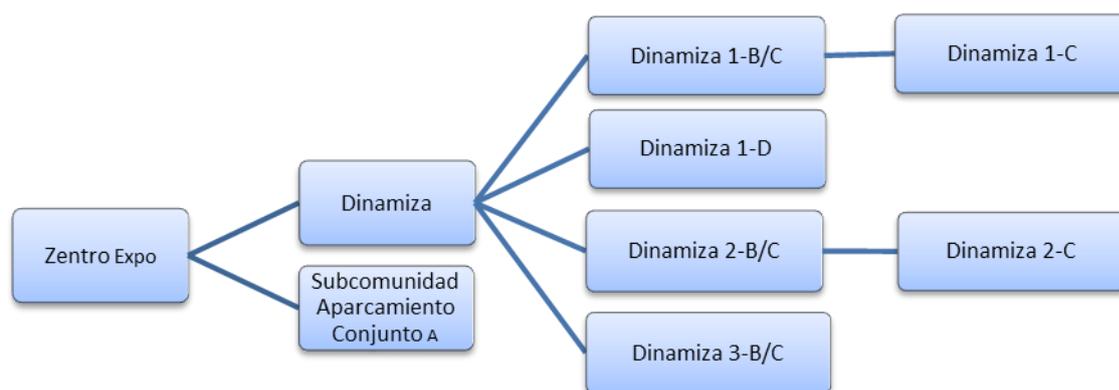
Fecha registro	Nº documento	Descripción	Importe en euros
28/05/2015	CF08/23957	Redacción modif. PGOU Frente Fluvial Ctf 1 80%	1
06/02/2015	CF08/23637	Estudio acceso cubierta TdA	3
30/11/2015	CF08/24450	Tasación Financiación Monitoring Ciudad Justicia	3
09/12/2015	CF08/24475	Tasación parcela Torre del Agua	1
Total			8

3.2.3.4. Comunidades de Propietarios

A. Análisis general

Zentro Expo es un complejo inmobiliario que se rige por los artículos 2c) y 24.2 b) de Ley de Propiedad Horizontal 49/60 (LPH). En vez de constituirse el complejo en una sola comunidad de propietarios se ha constituido en una agrupación de comunidades de propietarios. El título constitutivo describe el conjunto inmobiliario en su totalidad así como los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes en virtud de la escritura pública de agrupación de fecha 10/07/2009 y su posterior modificación en escritura de 27/12/2010. En el título constitutivo se fija la cuota de participación de cada una de las comunidades integrada que responden conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada.

El complejo inmobiliario presenta la siguiente estructura:



En el siguiente cuadro se detallan el tanto por ciento de participación, ya sea directa o indirecta, de Expo en las distintas comunidades y las cuotas que le corresponden que en razón de su participación responden a los gastos de la comunidad agrupada en 2015.

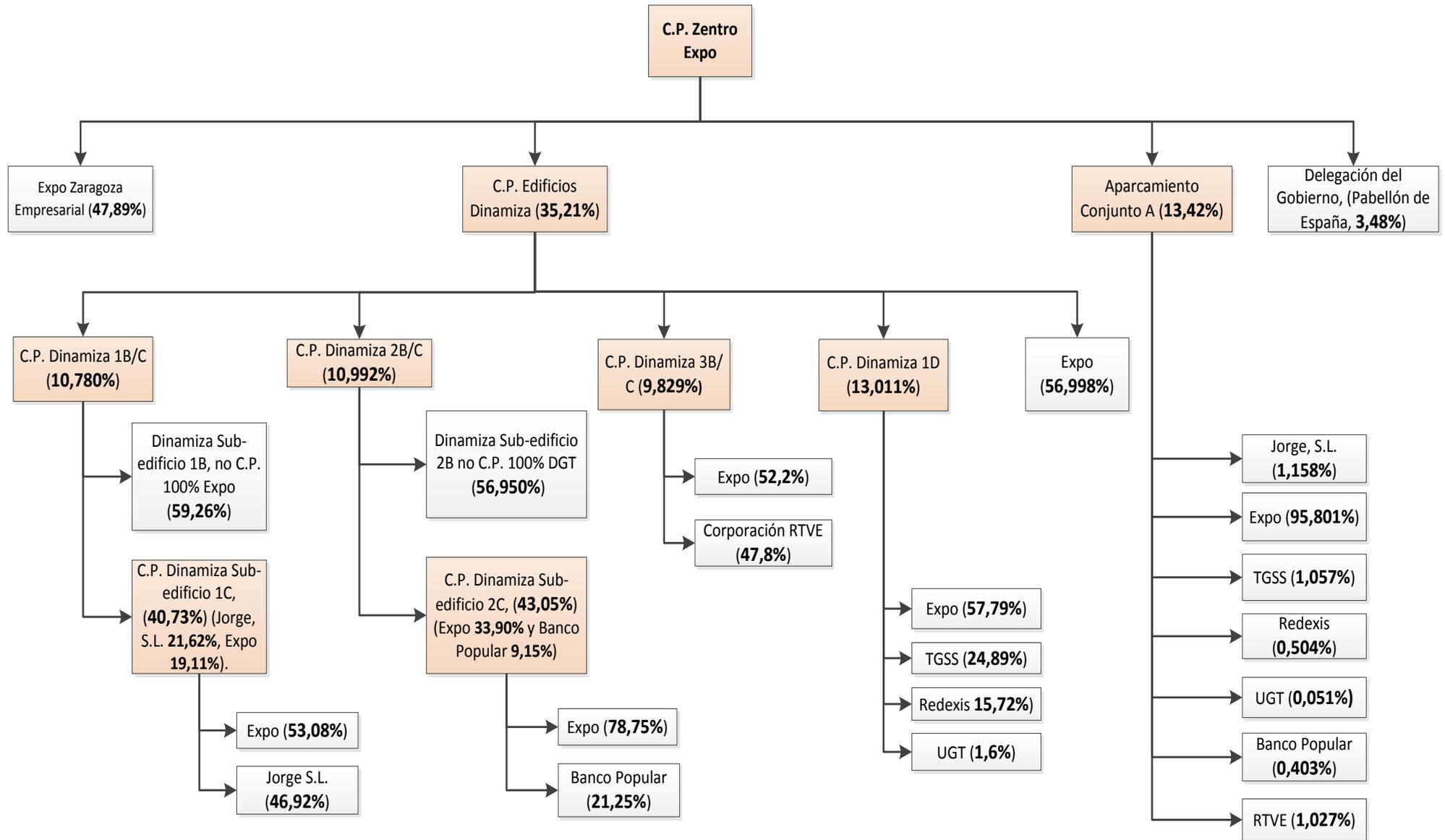
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 2015	% participación.	Cuotas en 2015
C.P. del Complejo Inmobiliario Zentro-Expo	90%	300
C.P. Edificios Dinamiza	82%	52
C.P. de los Edificios Dinamiza 1B/C	78%	15
C.P. de los Edificios Dinamiza 1C	53%	30
C.P. Edificios Dinamiza 1D	58%	91
C.P. de los Edificios Dinamiza 2C	79%	47
C.P. de los Edificios Dinamiza 2B/C	34%	6
C.P. Edificios Dinamiza 3B/C	52%	6
C.P. Aparcamiento subterráneo. Conjunto A	96%	515
Total		1.060

Los remanentes positivos anuales de las comunidades de propietarios (ingresos superiores a los gastos) son reintegrados a sus partícipes. Expo Zaragoza Empresarial contabiliza estas devoluciones como ingresos extraordinarios o, como menor gasto según se hayan generado en ejercicios anteriores o en el ejercicio en curso, respectivamente.

Comunidad de propietarios	Devolución de remanentes generadas en	
	2014	2015
C.P. Complejo Inmobiliario	34	-
C.P. Edificios Dinamiza	11	5
C.P. Edificio Dinamiza 1 B/C	3	-
C.P. Edificio Dinamiza 1 C	3	-
C.P. Edificio Dinamiza 1 D	15	-
C.P. Edificio Dinamiza 2 B/C	1	-
C.P. Edificio Dinamiza 2 C	6	-
C.P. Edificio Dinamiza 3 B/C	3	1
C.P. Aparcamiento Subterráneo	97	-
Total	172	6

Expo ha facturado a las comunidades de propietarios unos ingresos de 159 miles de euros (192 miles de euros IVA incluido) por las actividades de gestión realizadas.

En el esquema siguiente se detallan los porcentajes o cuotas de participación de los propietarios en el ejercicio 2015.



B. Contratación de las comunidades de propietarios

Los gastos de las comunidades de propietarios ascendieron en 2015 a 1.456 miles de euros.

- A. De este importe (1.456) 500 miles de euros corresponden a contratos que fueron adjudicados por la Sociedad siguiendo los procedimientos establecidos en sus IIC y a los que se han adherido las Comunidades de propietarios.

Gasto por naturaleza 2015	Importe anual
Lote 1. Limpieza	200
Lote 2. Jardinería	55
Lote 3. Mantenimiento	141
Mantenimiento ascensores	8
Mantenimiento colectores	9
Mantenimiento fotovoltaicas	19
Suministro energía térmica (frío/calor)	58
Suministro agua (contra incendio)	10
Total	500

Los contratos formalizados por Expo Zaragoza Empresarial hacen las veces de “contrato marco” de forma que, posteriormente, mediante “contratos derivados” del anterior, las comunidades de propietarios se adhieren en contrato con la adjudicataria del “contrato marco”, facturando ésta directamente a la comunidad de propietarios.

Esta previsión se recoge en el art. 24 de los Estatutos del complejo inmobiliario; señala expresamente que: “...*todos los gastos dimanantes del mantenimiento, conservación, administración y demás, correspondientes a los elementos y servicios comunes, serán sufragados por cada entidad privativa de forma proporcional a su cuota de participación...*”. Servicios comunes que se definen en el artículo 6.1 de los Estatutos del complejo inmobiliario como aquellos que sirven al conjunto de unidades privativas (edificios y construcciones) que componen el complejo.

- B. Del importe reseñado (1.456 miles), en el ejercicio 2015 hay 6 contratos con un gasto conjunto de 570 miles de euros, por gastos correspondientes a elementos y servicios comunes, que han sido adjudicados o contratados directamente por las comunidades de propietarios sin seguir lo establecido en el TRLCSP ni en las IIC de Expo Zaragoza Empresarial, S.A.

Gasto por naturaleza 2015	Importe
Lote 4. Vigilancia	319
Suministro eléctrico (urbanización)	188
Operadora de telefónica (ADSL para control CCTV)	2
Repoblación jardinería	7
Suministro agua de riego	3
Póliza de seguros	51
Total	570

Respecto de los tres primeros contratos del cuadro anterior hay que reseñar que existen sendos Acuerdos Marco de contratación centralizada del Gobierno de Aragón a los que las comunidades de propietarios no se han adherido.

En todas aquellas comunidades de propietarios en que Expo Zaragoza Empresarial, S.A. ostenta la mayoría de las cuotas de participación (más de un 51%), el régimen jurídico de la contratación en cuanto poder adjudicador debería haberse hecho de conformidad con la normativa del TRLCSP y las IIC, como se describe en el apartado 6 ACTIVIDAD CONTRACTUAL del presente informe.

- C. El importe restante (de los 1.456), 386 miles de euros destacan: 122 miles de euros correspondientes al IBI del aparcamiento y 192 miles de euros por la gestión que de las comunidades de propietarios realiza Expo Zaragoza Empresarial, S.A (IVA incluido que no es deducible para las comunidades de propietarios).

3.2.4. Planes de saneamiento

El art. 6 de la ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial, establece la obligatoriedad para las sociedades que incurran en situación de desequilibrio financiero de presentar un informe de gestión sobre las causas del desequilibrio y un plan económico financiero de saneamiento en el primer semestre del ejercicio en el que se presenten las cuentas.

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 (aprobadas en 2016) evidencian la existencia de un desequilibrio financiero, pérdidas por importe de 6.612 miles de euros. El Consejo de Administración aprobó, en el ejercicio 2016, la propuesta de informe de gestión y el plan económico financiero tal y como establece el artículo 6 de la Ley 4/2012.

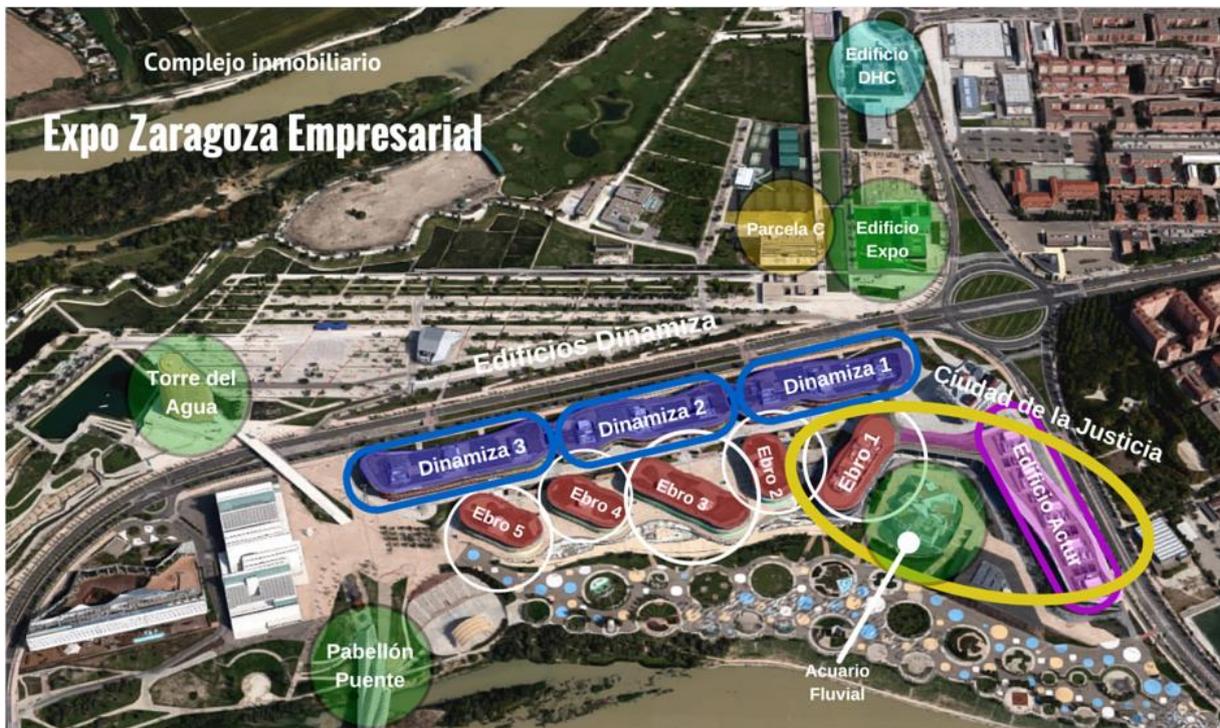
El plan de saneamiento prevé la obtención de resultados contables positivos a partir del ejercicio 2016 consecuencia de la importante reducción de la carga financiera. No obstante, en el plan de saneamiento no se ha tenido en consideración ni los posibles deterioros adicionales de los inmuebles ni la opinión de los auditores de la sociedad que estiman un impacto de entre 7 y 14 millones de euros por la probable regularización de los bienes de inversión que se podría aplicar por la modificación del artículo 7.8 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), y la consulta tributaria vinculante evacuada por la Dirección de Tributos en octubre de 2015.

Dependiendo de la regularización de los bienes de inversión la sociedad podría necesitar nuevas aportaciones de los socios.

4. ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA

4.1. Clasificación

El complejo inmobiliario Expo Zaragoza Empresarial es el siguiente:



Se pueden definir cuatro zonas diferenciadas:

- Parque empresarial Dinamiza: destinado a oficinas para empresas, conformado por 12 edificios, de los cuales dos se han vendido en su totalidad y el resto se destina a venta y alquiler de oficinas.
- Ciudad de la Justicia: compuesto por los edificios Actur (1, 2, 3, 4 y 5) y el edificio Ebro 1, se encuentran arrendados al Gobierno de Aragón como sede de la Justicia.
- Edificio Expo: destinado a oficinas, actualmente arrendado en su totalidad a entidades dependientes del Gobierno de Aragón.
- Zona sin actuación: formada actualmente por los Edificios Ebro 2-3-4-5, el Frente Fluvial y los kioscos, con destino previsible a oficinas u otros usos terciarios.

Los terrenos y las construcciones de los distintos edificios se encuentran clasificados en el balance de situación dependiendo del uso, ya sea que se les da o del uso que se espera dar a los mismos. La Sociedad clasifica los edificios mantenidos para su explotación en régimen de alquiler como inversiones inmobiliarias y clasifica como existencias a los terrenos y construcciones que no están alquilados y que espera vender.

El valor neto contable de los inmuebles a 31 de diciembre de 2015 es de 166.266 miles de euros, el valor de otras instalaciones asciende a 1.981 miles de euros.

Concepto	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor Neto Contable
Inmovilizado material	209.864	(196.038)	(10.416)	3.410
Acuario	26.685	(24.094)	(1.731)	861
Torre del Agua	61.698	(53.529)	(8.169)	-
Pabellón puente	87.562	(87.562)	-	-
Edificio e instalaciones DHC	21.107	(21.107)	-	-
Oficinas Expo Zaragoza Empresarial	1.114	(30)	(517)	568
Otras instalaciones	11.698	(9.716)	-	1.981
Inversiones inmobiliarias	177.940	(6.729)	(45.489)	125.721
Edificios dinamiza	53.801	(1.306)	(20.110)	32.385
Edificio Expo	12.918	(1.433)	(5.402)	6.084
Ciudad de la Justicia	102.946	(3.826)	(15.607)	83.513
Aparcamiento	8.275	(164)	(4.370)	3.740
Existencias	107.386	-	(68.271)	39.116
Edificios dinamiza	60.938	-	(30.842)	30.096
Edificios Ebro	43.456	-	(36.308)	7.148
Parcela C (noria)	2.992	-	(1.120)	1.872
Total	495.190	(202.768)	(124.176)	168.247

4.2. Construcción. Evolución de la superficie comercializada (inversiones inmobiliarias y existencias)

Desde el ejercicio 2010, en que la sociedad pasó a ser de titularidad autonómica, hasta el 31 de diciembre de 2015, la evolución de las inversiones realizadas ha sido la siguiente:

Concepto	Coste en 2010	Inversiones de reconversión	Coste total	Ventas	Coste total a 31/12/2015
Edificios Dinamiza y aparcamiento	89.043	67.421	156.464	(32.337)	124.127
Ciudad de la justicia	53.342	49.604	102.946	-	102.946
Edificios Ebro	42.717	739	43.456	-	43.456
Edificio Expo	8.881	4.038	12.918	-	12.918
Parcela C (noria)	2.992	-	2.992	-	2.992
Total	196.975	121.802	318.777	(32.337)	286.440

La distribución anual de las inversiones para la reconversión ha sido la siguiente:

Concepto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Edificios Dinamiza y aparcamiento	7.904	57.101	277	133	130	1.877	-	67.421
Ciudad de la justicia	-	-	10.076	31.549	8.174	(195)	-	49.604
Edificios Ebro	-	-	-	166	-	572	-	739
Edificio Expo	3.561	-	-	352	-	-	125	4.038
Parcela C (noria)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.464	57.101	10.353	32.200	8.304	2.254	125	121.802

En el ejercicio 2015 se han realizado inversiones por 125 miles de euros para la adecuación de los aparcamientos del edificio Expo incluidas dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

El detalle de los gastos activados en los distintos ejercicios ha sido el siguiente:

Ejercicio	Obras activadas	Terrenos	Gastos generales	Gastos financieros	Total activado
2009	4.773	3.345	3.346	-	11.464
2010	54.018	-	2.531	552	57.101
2011	7.468	-	965	1.919	10.353
2012	24.472	-	2.777	4.951	32.200
2013	6.817	-	45	1.442	8.304
2014	2.254	-	-	-	2.254
2015	125	-	-	-	125
Total	99.929	3.345	9.664	8.864	121.802

El siguiente cuadro refleja para cada uno de los inmuebles, incluido el terreno, su coste y su valor neto contable a 31 de diciembre de 2015.

Inmuebles	Coste a 31/12/2015	Amortización.	Deterioros	Valor neto contable a 31/12/2015
Edificios Dinamiza	115.853	(1.336)	(51.469)	63.048
Ciudad Justicia	102.946	(3.826)	(15.607)	83.513
Edificios Ebro	43.456	-	(36.308)	7.148
Edificio Expo	12.918	(1.433)	(5.402)	6.084
Aparcamiento rotación	8.275	(164)	(4.370)	3.740
Parcela C noria	2.992	-	(1.120)	1.872
Total general	286.440	(6.759)	(114.277)	165.404

Los edificios dinamiza son los siguientes:

Inmuebles	Coste total a origen	Ventas	Coste total a 31/12/2015	Amortización	Deterioros	Valor neto contable a 31/12/2015
Dinamiza 1A	14.570	-	14.570	(22)	(6.764)	7.784
Dinamiza 1B	8.198	-	8.198	-	(4.470)	3.727
Dinamiza 1C	7.458	(3.613)	3.845	-	(1.995)	1.849
Dinamiza 1D	18.357	(8.046)	10.311	(126)	(4.776)	5.409
Dinamiza 2A	19.539	-	19.539	(810)	(8.006)	10.722
Dinamiza 2B	10.100	(10.100)	-	-	-	-
Dinamiza 2C	7.291	(1.642)	5.649	(145)	(1.659)	3.845
Dinamiza 2D	15.075	-	15.075	-	(8.044)	7.032
Dinamiza 3A	15.653	-	15.653	(52)	(6.523)	9.079
Dinamiza 3B	8.936	(8.936)	-	-	-	-
Dinamiza 3C	6.699	-	6.699	-	(3.750)	2.949
Dinamiza 3D	16.314	-	16.314	(181)	(5.482)	10.651
Edificios Dinamiza	148.190	(32.337)	115.853	(1.336)	(51.469)	63.048

Los inmuebles destinados a la venta o alquiler del parque empresarial están deteriorados de media en un 41 %, calculado sobre el coste una vez deducida la amortización.

Para el cálculo del deterioro de los inmuebles arrendados la Sociedad ha aplicado métodos de actualización de rentas, atendiendo a las rentas pactadas en los contratos vigentes y considerando que el destino durante la vida útil de los inmuebles será el alquiler.

El deterioro de la Ciudad de la Justicia, de un 16 %, es muy inferior al del resto de inmuebles arrendados (Edificio Expo 47 %, Edificios Dinamiza valores medios cercanos al 45%), al ser la renta pactada y la duración del contrato vigente muy superior al resto de arrendamientos, lo que permite recuperar la mayor parte del coste de la inversión inicial.

El deterioro de este bloque de construcciones alcanza los 114.277 miles de euros, el desglose de los deterioros para cada uno de los años se muestra en el siguiente cuadro:

Edificio	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Dinamiza incluye aparc. rotación	14.524	4.383	20.702	13.822	4.502	(3.380)	1.286	55.839
Ciudad justicia	9.946	1.509	(2.982)	(653)	6.391	1.412	(16)	15.607
Ebros	11.084	-	13.837	6.265	2.900	1.450	771	36.308
Edificio Expo	-	648	4.290	229	-	84	151	5.402
Parcela C noria	-	76	100	616	266	(45)	107	1.120
Total	35.553	6.616	35.947	20.280	14.059	(479)	2.300	114.277

El deterioro de los activos inmobiliarios ha ocasionado unas pérdidas muy significativas en la Sociedad durante todos los ejercicios, excepto en el 2014, donde se produjo una mínima reversión, que ha sido no obstante corregida en parte en el ejercicio 2015.

El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, preceptúa en su norma de registro y valoración 3ª, respecto de las construcciones, que formarán parte de su precio de adquisición o coste de producción las instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, debiendo figurar por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.

De acuerdo con ello, en aquellos casos en los que un activo está formado por partes separables por naturaleza, que presenten una vida útil diferente, siempre deberán contabilizarse por separado cada una de esas partes y amortizarse cada una de ellas de forma individualizada, atendiendo a su vida útil.

Las construcciones sujetas a amortización se amortizan siguiendo el método lineal considerando que la vida útil es de 50 años. Expo Zaragoza Empresarial, S.A. no amortiza separadamente la parte de la construcción correspondiente a las instalaciones.

4.3. Gestión de la infraestructura

El parque empresarial de Expo Zaragoza Empresarial cuenta con una superficie bruta construida de 181.134 m², con la siguiente distribución y ocupación a 31 de diciembre de 2015:

Edificios	Superficie construida	Vendido	Opción de compra	Alquilado	Uso propio(*)	Disponible Neto	Disponible bruto
DINAMIZA 1A	8.634	-	-	1.103	-	-	7.531
DINAMIZA 1B	4.937	-	-	-	-	-	4.937
DINAMIZA 1C	3.736	1.753	1.983	-	-	-	-
DINAMIZA 1D	9.171	3.872	-	1.431	776	3.093	-
DINAMIZA 2A	9.403	-	-	5.743	-	2.975	686
DINAMIZA 2B	4.917	4.917	-	-	-	-	-
DINAMIZA 2C	3.927	835	-	1.381	-	1.711	-
DINAMIZA 2D	9.149	-	-	-	-	-	9.149
DINAMIZA 3A	9.343	-	-	2.461	-	-	6.882
DINAMIZA 3B	3.794	3.794	-	-	-	-	-
DINAMIZA 3C	4.113	-	-	-	-	-	4.113
DINAMIZA 3D	9.326	-	-	7.191	-	-	2.136
Edificios Dinamiza	80.452	15.170	1.983	19.309	776	7.779	35.434
Ciudad de la Justicia	52.820	-	-	52.820	-	-	-
EBRO 2	7.164	-	-	-	-	-	7.164
EBRO 3	11.432	-	-	-	-	-	11.432
EBRO 4	9.303	-	-	-	-	-	9.303
EBRO 5	9.286	-	-	-	-	-	9.286
FRENTE FLUVIAL	4.942	-	-	-	-	-	4.942
KIOSCOS	306	-	-	-	-	-	306
Edificios Ebro	42.432	-	-	-	-	-	42.432
Edificio Expo	5.431	-	-	5.431	-	-	-
Total general	181.135	15.170	1.983	77.560	776	7.779	77.866

(*)Uso propio: Incluye una sala polivalente de 274 metros cuadrados también destinada al arrendamiento para la celebración de reuniones.

La evolución de la superficie comercializada desde el ejercicio 2010 ha sido la siguiente:

Distribución superficie comercializada (m2)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Alquilado	54.933	1.927	3.361	4.948	10.899	1.493	77.560
Vendido	12.747	981	-	1.442	-	-	15.170
Opción compra	1.983	-	-	-	-	-	1.983
Propiedad	502	-	-	-	-	-	502
Uso propio-alquiler	274	-	-	-	-	-	274
Total general	70.440	2.908	3.361	6.390	10.899	1.493	95.490

En el ejercicio 2013, en un contrato de compraventa existía junto al negocio principal una opción de compra de dos oficinas de una superficie total de 233 metros cuadrados. En el ejercicio 2015 vencía el plazo para el ejercicio de la opción de compra sin que la misma se haya materializado.

Desde el inicio de la reconversión, una vez finalizada la Exposición Internacional, hasta el 31 de diciembre de 2015 se han comercializado 95.490 metros cuadrados (el 53 % del total). De los 85.645 m² no comercializados, 77.866 m² se encuentran en estado bruto, lo que implica que requerirían una adecuación adicional para su colocación en el mercado.

De los metros cuadrados comercializados (incluidos los de uso propio) el 81 % se han destinado al alquiler, el 16 % a la venta, el 1 % a usos propios (sede de la Entidad); sobre el 2 % restante se han suscrito dos contratos de opciones de compra.

En 2015 se celebraron 7 nuevos contratos que suponen la comercialización de 1.493 m² (el 1 % del total de la superficie del parque empresarial y el 2 % de la superficie comercializada). El 8 % de la superficie arrendada en 2015 se contrató con el sector público autonómico, y el 92 % con terceros no públicos.

El complejo Expo incorporaba 2.284 plazas de aparcamiento con una superficie de 75.102 m² de las que: 83 fueron vendidas, 417 están alquiladas (348 a la Ciudad de la Justicia) y 211 se explotan mediante un contrato de arrendamiento a 7 años suscrito con un tercero. El resto de plazas están disponibles.

El siguiente cuadro identifica los inmuebles existentes a 31 de diciembre y el destino, amortización y deterioro dado a los mismos:

Inmuebles	m ²	Coste	€ de coste / m ²	Amortiz.	Deterioros	Valor neto contable	€ de VNC / m ²
Edificios Dinamiza	65.282	115.853	1.775	(1.336)	(51.469)	63.048	966
<i>Uso propio(*)</i>	502	1.114	2.219	(30)	(517)	568	1.130
<i>Alquiler</i>	28.047	53.801	1.918	(1.306)	(20.110)	32.385	1.155
<i>Vacíos (incluye opción compra)</i>	36.732	60.938	1.659	-	(30.842)	30.096	819
Aparcamiento rotación	980 plazas	8.275	-	(164)	(4.370)	3.740	-
Ciudad Justicia (alquiler)	52.820	102.946	1.949	(3.826)	(15.607)	83.513	1.581
Edificios Ebro (vacíos)	42.432	43.456	1.024		(36.308)	7.148	168
Edificio Expo (alquiler)	5.431	12.918	2.379	(1.433)	(5.402)	6.084	1.120
Total general	165.965	283.448	1.708	(6.759)	(113.156)	163.532	985

(*) Uso propio: A efectos de determinar el coste por metro cuadrado no se han incluido 274 metros cuadrados de una sala polivalente destinada al uso propio y al alquiler. Los 274 metros cuadrados se ha incluido en alquiler (De esta forma el uso propio, correspondiente a una oficina y su costes cuadra con el importe del inmovilizado material del balance

4.3.1. Arrendamientos (inversiones inmobiliarias)

La superficie destinada a explotarse en régimen de alquiler es de 86.298 m², de la que 77.560 m² se encuentra comercializada en 32 contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2015.

Edificio	m ²	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor Neto Contable
Edificios dinamiza	28.047	53.801	(1.306)	(20.110)	32.385
Edificio Expo	5.431	12.918	(1.433)	(5.402)	6.084
Ciudad de la Justicia	52.820	102.946	(3.826)	(15.607)	83.513
Aparcamiento (*)	980 plazas	8.275	(164)	(4.370)	3.740
Total	86.298 m² + 980 plazas	177.940	(6.729)	(45.489)	125.721

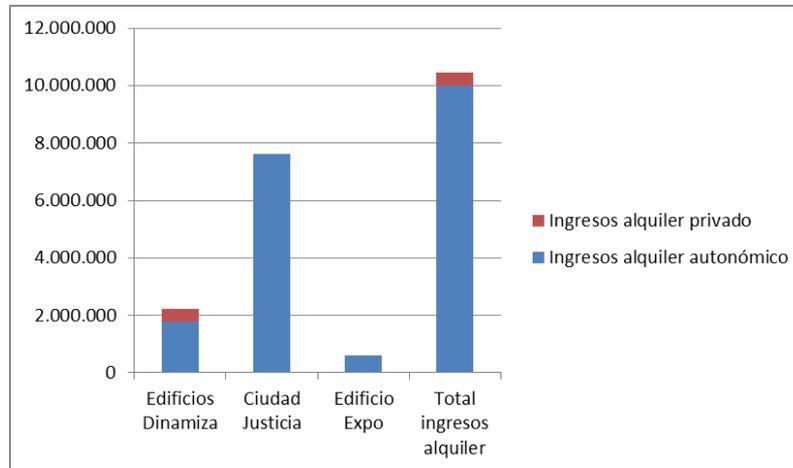
(*) El coste del aparcamiento de rotación de 8.275 miles de euros incluye 980 plazas de las que 211 se explotan mediante el contrato de arrendamiento.

Los ingresos por alquiler asociados en 2015 a los edificios anteriores, excluido el aparcamiento, fueron los siguientes:

Edificio	Rentas de sector privado	Rentas de sector público	Total
Edificios dinamiza	636	1.797	2.433
Edificio Expo	-	601	601
Ciudad de la Justicia	-	7.607	7.607
Total	636	10.004	10.640

De los 32 contratos en vigor a 31/12/2015, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

El 50 % de los contratos de arrendamiento (16 contratos) se han celebrado con la Comunidad Autónoma de Aragón y sus entes dependientes. Los 10.004 miles de euros obtenidos por alquileres representan el 87 % de los ingresos por servicios prestados de la sociedad en el ejercicio 2015.



- Especialmente significativo es el contrato de alquiler de la Ciudad de la Justicia con una duración de 25 años y una superficie arrendada de 52.820 m² (el 68 % del total) que supone el 71 % de las rentas de alquiler del ejercicio 2015.

El precio medio por metro cuadrado fijado en el contrato de Ciudad de la Justicia (12,36 euros/m²) es notablemente superior del resto de arrendamientos al sector público (9,92 euros/ m²). No obstante, se trata de un proyecto específico tanto por su duración (25 años) como por las exigencias técnicas adicionales demandadas por la CA que han supuesto para Expo un incremento del coste de la obra respecto al resto de edificaciones y la reducción de la teórica disponibilidad para ser ocupados por un cliente futuro distinto. En el pacto de reserva sobre los edificios Actur 1 a 5 y Ebro 1, formalizado el 28 de mayo de 2009, por el Gobierno de Aragón, se prevé la posibilidad de que un tercero adquiriera los bienes y a continuación arrendarlos a la CA mediante una operación de arrendamiento operativo.

De la tasación efectuada por expertos independientes, se desprende que el deterioro de las edificaciones que constituyen la Ciudad de la Justicia, es muy inferior al resto de edificaciones de la Expo destinadas al arrendamiento, ya que la actualización de la renta a percibir cubre una proporción mayor del coste de la obra, por tanto el menor deterioro responde a precios de arrendamiento más elevados que los de mercado actual. Una modificación en dicho contrato supondría un riesgo para la estabilidad financiera de la sociedad.

- Los factores que intervienen en la fijación de los precios son muchos (situación económica general y del sector inmobiliario en particular, competencia en el sector, características de los inmuebles, ubicación, etc.) y todos ellos inciden en la comercialización.

La dirección de la Sociedad estableció inicialmente directrices para la fijación de los precios de arrendamiento y los precios de venta que tenían por objetivo recuperar a medio plazo la inversión realizada. Dichas directrices condujeron a la fijación de unas tarifas elevadas y fuera de mercado, según las consideraciones del área comercial, con la consiguiente pérdida de operaciones: intervalo de alquiler de oficinas entre 11,45 y 12,45 €/m² (incluidos gastos de comunidad); en alquiler de locales con una renta progresiva que comenzaba en los 12,20 €/m² el año 1 y acababa en 17,20 €/m² el año 5 a razón de subidas de 1 € por año (incluidos gastos de comunidad).

En junio de 2014 y ante la dificultad de cerrar operaciones se aprobaron nuevas tarifas para oficinas con carácter temporal que fijaban una renta de 8 €/m² con repercusión de gastos comunes, 2,20 €/m². Estas tarifas pasaron a ser definitivas el 9 de diciembre de 2015, estableciéndose un rango de entre 7,70 y 8 €/m² con repercusión de gastos comunes de 2,20 €/m².

En los locales comerciales, ante las situaciones de pago, son dos las causas que inciden en la revisión de las tarifas: las elevadas rentas y una ocupación menor a la prevista del parque empresarial. En marzo de 2014 se acordó aumentar las tarifas de los locales un 10 % pero aplicarlas únicamente sobre los metros cuadrados construidos sin repercusión de elementos comunes lo que suponía en la práctica un abaratamiento del alquiler. Los nuevos criterios se aplicaban a los clientes futuros y a los actuales siempre que estuvieran al corriente de pago de las rentas por lo que una medida que trataba de favorecer que los clientes en dificultades pudieran saldar sus deudas no pudieron aplicárselas, generando una mayor deuda. En diciembre de 2015 se modifican las tarifas de los locales fijándose en 7 €/m² aplicados a la superficie construida y gastos de comunidad de 1,50 €/m².

En el ejercicio 2015 se han celebrado 7 nuevos contratos de arrendamiento por un importe total 176 miles de euros anuales que representan el 2 % del total de las rentas en vigor. El 95 % de las rentas correspondientes a los contratos celebrados en el ejercicio 2015 proceden del sector privado.

Los arrendamientos con terceros no públicos se refieren a una superficie de 4.481 m² que representa el 6 % de la superficie alquilada y el 6 % de las rentas, lo que denota las dificultades de la Sociedad para atraer inversores privados. Las tarifas aplicadas a los arrendatarios iniciales privados son superiores a las fijadas con posterioridad, por lo que dichos contratos, en general a corto plazo, podrían sufrir modificaciones o renovarse en peores condiciones. Durante el ejercicio 2015 se han presentado solicitudes de revisión de los contratos, que se han materializado en el año 2016 modificándose las tarifas aplicadas en cuatro contratos. No obstante las rentas no son significativas respecto al global.

En cuanto al contrato de gestión y explotación del aparcamiento subterráneo, con una duración de 7 años y en vigor a partir de abril de 2011 (211 plazas, ampliables hasta completar 1.012 plazas de las que 980 corresponden al aparcamiento de rotación y 32 a los Edificios Ebro 2 y 3 susceptibles de ser incorporadas al aparcamiento de rotación), el 30 de mayo de 2012, el Consejo de Administración a petición del adjudicatario, acordó la modificación del canon y suspendió temporalmente las obligaciones del pago del canon y de las cuotas de comunidad del titular del contrato, posponiendo su pago hasta el 2014. De

conformidad con la modificación, el canon del año 2012 ascendió a 62.830 y los cánones de los ejercicios 2013, 2014 y 2015 se fijaron en el mismo importe pero actualizables al IPC. A fecha actual, los cánones y los gastos de comunidad del 2013, 2014 y 2015 no han sido percibidos por la sociedad, sin que se haya producido hasta la fecha nueva modificación del contrato o estudio del equilibrio económico de la concesión. En el ejercicio 2015 continúan las negociaciones con el concesionario sin que hayan culminado hasta la fecha.

4.3.2. Ventas (existencias)

Desde la reconversión se han celebrado 7 contratos de compraventa con el siguiente detalle:

	Ejercicio	m ²	Plazas garaje	Coste	Importe de venta
Sector privado		4.177	42	8.590	9.646
Operación 1	2010	1.753	23	3.613	4.621
Operación 2	2011	835	8	1.642	1.988
Operación 3	2011	147	1	308	361
Operación 4	2013	1.442	10	3.027	2.676
Sector público		10.994	43	23.748	27.018
Operación 5	2010	3.794	22	8.936	10.081
Operación 6	2010	4.917	-	10.100	11.250
Operación 7	2010	2.283	21	4.712	5.687
Total		15.171	85	32.338	36.664

La mayor parte de las operaciones de venta se realizaron con el sector público no autonómico (un 74 % del total) con una cifra de transmisión global de 27.018 miles de euros y un beneficio de 3.270 miles de euros. Las transmisiones al sector privado ascienden a 9.646 miles de euros y han generado beneficios por importe 1.056 miles de euros.

Respecto a las ventas realizadas al sector privado se han presentado dificultades para el cobro de importes aplazados asociados a la "Operación 1".

- "Operación 1", que es un negocio jurídico complejo, se materializó el 30 de diciembre de 2010, consistente, como negocio principal en una compraventa con un precio de 4.621 miles de euros. Del precio se percibieron 703 miles de euros a la formalización de la misma, aplazándose el pago del importe restante con el siguiente calendario: a 31 de diciembre de 2013 se aplazan 3.527 miles de euros y a 30 de junio de 2014, 390 miles de euros, devengando unos intereses de 690 miles de euros. Adicionalmente, se pactó una promesa de compraventa afectante a dos plantas y 26 plazas de aparcamiento, que finalizaba el 31 de diciembre de 2011, por importe de 4.241 miles de euros. En caso de incumplimiento, la indemnización ascendería a 1.909 miles de euros. El plazo para su ejercicio fue objeto de varias prórrogas: 31 de marzo de 2012,

30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2012. Todas estas prórrogas vencieron sin materializarse.

Respecto de la operación principal, ante la imposibilidad por parte del comprador de hacer frente a los plazos de pago indicados, el 12 de junio de 2013 se renegóció un nuevo calendario en escritura pública. El abono sería mediante “pagos trimestrales a razón de 182.381,37 euros sin IVA cada uno, los días 1 de enero, abril, julio y octubre de los años 2014 a 2020, ambos incluidos (siete años)”. El precio aplazado y sus intereses, como contraprestación a la sociedad, pasan a estar sometidos a una condición resolutoria expresa de ejercicio potestativo por parte de Expo: en caso de incumplimiento del calendario Expo recobraría la propiedad de los bienes y el deudor, en razón del pacto, acepta que las cantidades ya pagadas a cuenta se conviertan en indemnización y además abonaría 2.079 miles de euros en concepto de intereses.

Respecto de la operación secundaria, promesa de compraventa, en esa misma escritura de 12 de junio de 2013, se acordó ampliar el plazo para el ejercicio de la promesa durante 4 años que finalizará el 31 de diciembre de 2016.

En el ejercicio 2013 se celebró un contrato de compraventa en la que figuraba una opción de compra de dos oficinas de una superficie total de 233 metros cuadrados; vencido el plazo para su ejercicio en 2015, no se ha materializado.

En el ejercicio 2015 no se ha celebrado ningún contrato de compraventa. Durante dicho ejercicio se procedió a licitar la venta de la parcela de la Noria, estableciéndose un precio de licitación de 1.851 miles de euros, (IVA no incluido). No se recibieron propuestas y se declaró desierto el procedimiento.

4.3.3. Inmovilizado material

Comprende los elementos patrimoniales tangibles, muebles o inmuebles, que se utilizan de manera continuada por el sujeto contable en la producción de bienes y servicios y que no están destinados a la venta. Presenta un saldo neto contable a 31 de diciembre de 2015 de 3.410 miles de euros, compuesto por los siguientes elementos:

Elemento	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Terrenos y construcciones	11.874	(30)	(10.416)	1.428
Parcela Acuario Fluvial	2.591	-	(1.731)	861
Parcela Torre del Agua	8.169	-	(8.169)	-
Parcela oficinas Expo Zaragoza Empresarial	208	-	(96)	111
Oficinas Expo Zaragoza Empresarial	907	(30)	(420)	456
Instalaciones técnicas de energía fotovoltaica	4.223	(2.270)	-	1.953
Equipos informáticos	509	(480)	-	29
Total	16.606	(2.780)	(10.416)	3.410

Adicionalmente a lo anterior integran el inmovilizado material los siguientes elementos totalmente amortizados:

Elemento	Coste	Amortización acumulada
Terrenos y construcciones	171.623	(171.623)
Edificio del Acuario	24.094	(24.094)
Torre del Agua	53.529	(53.529)
Pabellón Puente	87.562	(87.562)
Edificio DHC	6.437	(6.437)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	21.635	(21.635)
Instalaciones DHC	14.670	(14.670)
Instalaciones Técnicas	181	(181)
Instalaciones Hidrogeneración	3.222	(3.222)
Mobiliario	332	(332)
Otro inmovilizado material	3.230	(3.230)
Total	193.258	193.258

Estos elementos fueron totalmente amortizados cuando la sociedad era de titularidad estatal, y por tanto antes de su transferencia a la Comunidad Autónoma de Aragón.

4.3.3.1. Edificios emblemáticos

Conforman este grupo de edificaciones, la Torre del Agua, el Pabellón Puente y el Acuario. A 31 de diciembre de 2015 el coste de su construcción está totalmente amortizado ya que una vez concluida la exposición se consideraron cedibles sin contraprestación. El valor neto contable corresponde al valor de los terrenos (una vez deteriorados) sobre los que se asientan las construcciones.

Elemento	Coste	Amortización acumulada	Deterioros	Valor neto contable
Acuario Fluvial	26.685	(24.094)	(1.731)	861
Parcela	2.591	-	(1.731)	861
Edificio	24.094	(24.094)	-	-
Torre del Agua	61.698	(53.529)	(8.169)	-
Parcela	8.169	-	(8.169)	-
Edificio	53.529	(53.529)	-	-
Pabellón Puente	87.562	(87.562)	-	-
Total	175.946	(165.186)	(9.899)	861

El deterioro de los edificios emblemáticos asciende a 9.899 miles de euros. En el ejercicio 2015 se han dotado deterioros por 1.227 miles de euros correspondientes a las parcelas del Acuario (24 miles de euros) y de la Torre del Agua (1.203 miles de euros).

A. Acuario

Desde del 29 de agosto de 2012 es explotado por la sociedad “Parque de atracciones de Zaragoza, S.A.” en virtud del contrato de “Gestión mediante arrendamiento del Acuario Fluvial de Zaragoza” formalizado en dicha fecha, que tiene una duración de 20 años, por un importe mensual de 5 miles de euros (IVA no incluido).

El régimen jurídico obligacional del contrato establece como clausula expresa: en el supuesto de que la actividad del Acuario genere ingresos anuales superiores a 1.500 miles de euros, el adjudicatario deberá abonar además a Expo Zaragoza Empresarial un 10% sobre el exceso en cuestión.

Los ingresos obtenidos en el ejercicio 2015 ascendieron a 60 miles de euros. Igualmente en virtud del contrato de arrendamiento, Expo Zaragoza Empresarial, S.A., repercutió los gastos de comunidad por 16 miles de euros en 2015 (18 miles de euros en 2014) y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por 38 miles de euros (38 miles de euros en 2014).

B. Torre del Agua

El 17 de junio de 2013 se resolvió de mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento de la Torre del Agua suscrito con la Caja de Ahorros de la Inmaculada comprometiéndose ésta a satisfacer a la sociedad 405 miles de euros por los perjuicios ocasionados con el siguiente calendario:

Fecha	Importe
27 de junio de 2013	205
27 de junio de 2014	50
27 de junio de 2015	50
27 de junio de 2016	50
27 de junio de 2017	50
Total	405

Adicionalmente a lo anterior, si el montaje de la escultura Splash superara los 86 miles de euros, tal exceso del coste correría a cargo de la Caja de Ahorros de la Inmaculada con el límite de 26 miles de euros. El coste final de la instalación satisfecho por Expo en el ejercicio 2014 ascendió a 123 miles de euros, por lo que el importe final de la indemnización alcanzó 431 miles de euros.

Expo solicitó al Ayuntamiento de Zaragoza la exención del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en octubre de 2014, al tratarse de un bien de interés cultural y no estar afecto a explotaciones económicas. El IBI en el ejercicio 2015 ha ascendido a 133 miles de euros.

En 2015 se recibió una solicitud para arrendar la Torre del Agua durante 37 días, la operación, con un previsible beneficio de 50 miles de euros, fue rechazada ya que la realización de una actividad económica impide beneficiarse de la Exención del Impuesto de Bienes Inmuebles. En la actualidad no se prevé ningún uso para el edificio.

C. Pabellón Puente

Con fecha 17 de junio de 2010 se formalizó un contrato de arrendamiento del Pabellón Puente con Ibercaja con la finalidad de que instalara en el pabellón un espacio expo gráfico para convertir el inmueble en un referente cultural.

La Sociedad ha solicitado reiteradamente a Ibercaja el cumplimiento de los compromisos adquiridos relativos al destino del edificio como centro cultural, sin que hasta la fecha se haya dado cumplimiento a las cláusulas del contrato de arrendamiento, a pesar de los requerimientos efectuados por la sociedad.

Al igual que con la Torre del Agua, Expo solicitó la exención del Impuesto de Bienes Inmuebles que en el ejercicio 2015 ha ascendido a 141 miles de euros, lo que conlleva que el inmueble no se afecta a explotaciones económicas.

4.3.3.2. Construcción e instalaciones técnicas DHC (central de producción de energías y red de distribución de calor y frío)

El edificio y las instalaciones DHC son la central de producción de energías y red de distribución de calor y frío para todo el recinto Expo.

Este servicio es titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza que, mediante una encomienda de gestión, encargó en 2006 a Expo Zaragoza 2008 la ejecución de un contrato de concesión de obra denominada "Redacción del proyecto, ejecución, financiación, mantenimiento y explotación de las instalaciones de generación y distribución de energía térmica para calefacción, agua caliente sanitaria y refrigeración en el ámbito de la exposición internacional de Zaragoza 2.008". La sociedad adjudicó el contrato a Districlima Zaragoza, S.L. con una duración de 35 años desde el ejercicio 2008 hasta el 2042.

Los ingresos percibidos por Expo en concepto de canon vinculados a la concesión ascendieron a 124, 120 y 144 miles de euros en los ejercicios 2013, 2014 y 2015 respectivamente. A 31 de diciembre de 2015, el saldo deudor de Districlima ascendía a 158 miles de euros.

El 15 de mayo de 2013, la concesionaria del servicio solicitó por primera vez formalmente el restablecimiento del equilibrio económico de la concesión, al considerar que las potencias contratadas por los usuarios son inferiores a las inicialmente presupuestadas y que ni a corto ni a largo plazo podrá recuperar las inversiones realizadas. El importe reclamado inicialmente en concepto de reequilibrio alcanza los 3 millones de euros en 2013 y oscila entre 1,5 y 2 millones el resto de años hasta la finalización de la concesión.

El 27 de enero de 2014, tras diversas comunicaciones, la entidad puso de manifiesto que a la fecha de dicho escrito debía considerarse como día a partir del cual debe iniciarse el cómputo de seis meses previstos en la cláusula 20.1.f) del PCAP para acreditar el incumplimiento de Expo de sus obligaciones (obligación de reequilibrar el contrato) e incurrir en causa de resolución del contrato.

Al no obtener respuesta, el 30 de julio de 2014, el adjudicatario presentó nuevo escrito solicitando la resolución del contrato por haber transcurrido seis meses desde que se instó el

reequilibrio sin que Expo hubiera dado cumplimiento a su obligación de reequilibrar el contrato (cláusula 20.1.f) del PCAP).

Expo contrató una auditoría de valoración (Due-Dilligence) sobre la explotación de la concesión con la finalidad de verificar las causas del déficit que aducía el concesionario (informes de fecha 12 de junio y 16 de octubre de 2014). La Due-Dilligence concluye que durante el período de la concesión, bajo ciertas hipótesis, es posible la obtención de beneficio antes de resultados financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDAS) positivos, no concurriendo, por tanto, circunstancias que impliquen la procedencia del reequilibrio económico de la concesión.

El 30 de octubre de 2014, se dictó Resolución conjunta del Vicealcalde del Ayuntamiento de Zaragoza y del Director General de Expo por la que se establece que no concurren circunstancias que impliquen la procedencia del reequilibrio económico de la concesión, ni las de incumplimiento contractual, por lo que no procede la resolución del contrato ni la indemnización de perjuicio alguno.

El 30 de junio de 2015, Districlima Zaragoza, S.L. demandó a Expo y al Ayuntamiento de Zaragoza, solicitando la resolución del contrato por incumplimiento culpable por parte de Expo- que actúa por encomienda de gestión del Ayuntamiento de Zaragoza- y reclamó una compensación económica de 28.906 miles de euros que incluía el daño emergente y el lucro cesante.

Districlima Zaragoza, S.L., en su escrito de demanda, señala que el informe Due-Dilligence parte de datos y estimaciones incorrectas, que arrojaban conclusiones totalmente alejadas de la situación real de la explotación de la concesión.

A la fecha de emisión del Informe de fiscalización la reclamación se encuentra pendiente de Resolución Judicial como señala la Nota de la Memoria, lo que plantearía la posible necesidad de provisionar por las posibles responsabilidades.

4.3.3.3. Instalaciones Hidrogenera

Las instalaciones de Hidrogenación (estación de suministro de hidrógeno) fueron construidas y costeadas por Expo Agua con motivo de la Exposición Internacional de Zaragoza de 2008. Las instalaciones, con un coste activado de 3.222 miles de euros, están totalmente amortizadas.

Desde el ejercicio 2014 la Fundación para el desarrollo de las nuevas tecnologías del Hidrógeno en Aragón mantiene y opera estas instalaciones, aunque los costes de mantenimiento son asumidos por Expo. Dichos costes en el ejercicio 2015 han sido de 27 miles de euros asociados a consumos de agua, luz, vigilancia y suministro de nitrógeno.

Al respecto, Expo Zaragoza Empresarial, S.A. no ha aportado a la Cámara de Cuentas el instrumento jurídico que autoriza a la Fundación a mantener y operar estas instalaciones propiedad de la sociedad, ni la documentación que permita justificar que Expo asuma como propios los gastos del mantenimiento que realiza la Fundación.

Además, en relación con los gastos de mantenimiento soportador por Expo, la fiscalización ha detectado que el contrato menor de suministro de nitrógeno para la Hidrogenera se adjudicó directamente por la sociedad sin solicitar tres ofertas, contraviniendo lo establecido en el artículo 4 de la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón, que obliga a solicitar tres ofertas cuando los contratos de servicios y suministros superen los 6 miles de euros.

5. PERSONAL

5.1. Régimen legal de aplicación

El artículo 87 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, regula el régimen general del personal de las empresas públicas de Aragón estableciendo lo siguiente:

- “1. El personal de las empresas de la Comunidad Autónoma se regirá por el Derecho laboral.
2. El nombramiento del personal no directivo irá precedido de convocatoria pública y de los procesos selectivos correspondientes basados en los principios de igualdad, mérito y capacidad.
3. Las retribuciones del personal directivo se fijarán por el Gobierno de Aragón. Las retribuciones del resto del personal se homologarán con las que tenga el personal de igual o similar categoría de la Administración de la Comunidad Autónoma”.

Los trabajadores de la Sociedad se agrupan en tres colectivos diferenciados:

- El Director Gerente, con relación laboral de Alta Dirección del artículo 2.1 a) del TRLET que se rige por el Real Decreto 1382/1985, de 1 de agosto, por el que se regula la relación laboral de carácter especial del personal de Alta Dirección, y el contrato celebrado entre partes.
- Los directores, jefes y adjuntos, con relación laboral común u ordinaria, y que se rigen por lo pactado en sus contratos de trabajo y regulado por el TRLET.
- El resto del personal, de relación laboral común u ordinaria, al que se aplicó el convenio colectivo de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. suscrito el 15 de septiembre de 2009 y que se mantuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2011, (habiendo siendo denunciado por el comité de empresa y habiéndose procedido a la negociación de un nuevo convenio, sin que haya sido aprobado hasta la fecha.) y el TRLET.

La distinción entre estos dos últimos colectivos es más teórica que real. Si bien las retribuciones de los directores, jefes y adjuntos se negocian directamente por la Sociedad con el trabajador, sus contratos de trabajo incluyen cláusulas de remisión expresa al citado convenio en lo no pactado. Por tanto, aunque el convenio colectivo de aplicación, en su ámbito subjetivo de aplicación (art. 2) los excluye, la remisión al convenio de empresa determina que también los directores, jefes y adjuntos perciben los pluses extra salariales de transporte (675,2 euros anuales) y de ayuda por comida (619 euros) regulados en la norma colectiva.

5.2. Análisis general

Desde su integración en 2010 en el Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón hasta el ejercicio 2015 la Sociedad ha reducido progresivamente su plantilla y en consecuencia los

gastos de personal, pasando de un promedio de 46 a 21 efectivos y de 3.141 a 1.205 miles de euros de gasto.

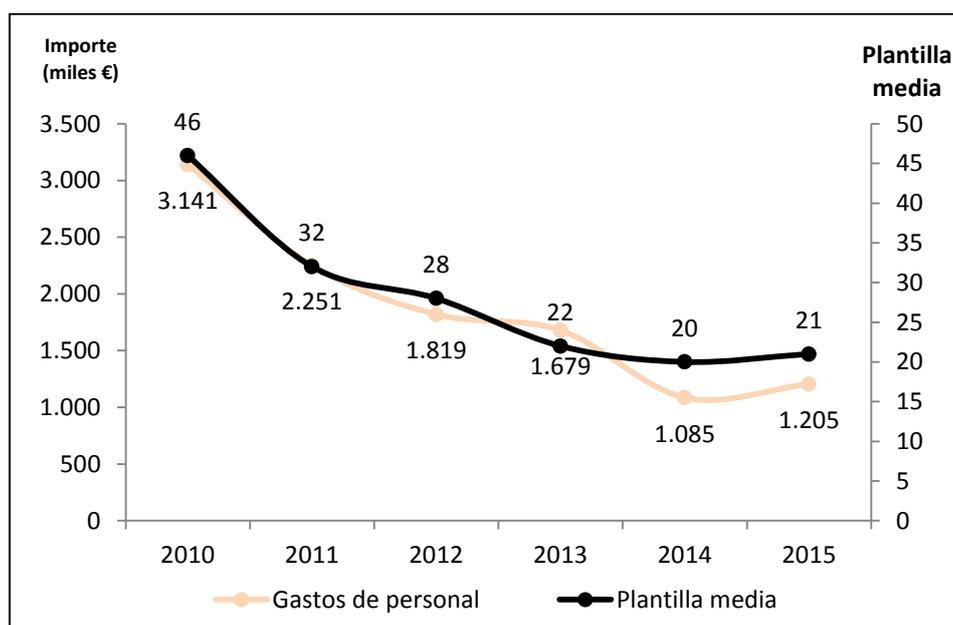
La evolución del gasto de personal desde el ejercicio 2010 hasta el 2015 ha sido la siguiente:

Gasto de personal	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sueldos, salarios y asimilados	2.640	1.888	1.512	1.401	851	962
Cargas sociales	501	363	307	278	234	243
Total	3.141	2.251	1.819	1.679	1.085	1.205

La evolución del número medio de trabajadores ha sido la siguiente:

Número de trabajadores	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Directores / jefes de área	7	6	5	5	4	5
Responsables / mandos intermedios	16	11	9	7	6	6
Técnicos / administrativos	23	15	14	10	10	10
Total plantilla media	46	32	28	22	20	21

Gráficamente:



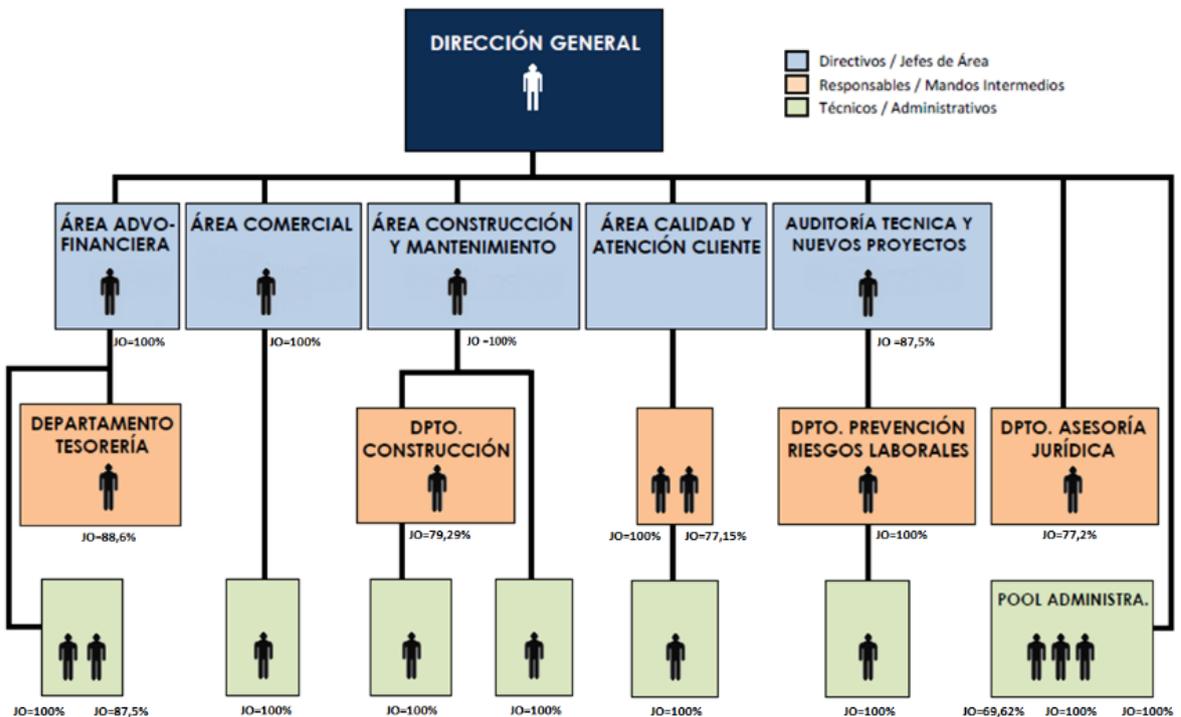
En el ejercicio 2015 la plantilla media es de 21 empleados y el aumento del gasto es de 120 miles de euros respecto del ejercicio 2014. Este incremento se debe principalmente a la incorporación de una trabajadora en situación de excedencia, a la provisión de 61 miles de euros en concepto de la paga extra 2012 pendiente de pago y a la contratación del Director Gerente con un gasto de 19 miles de euros en 2015. Hasta la incorporación del Director General, dicho puesto no estaba integrado en la plantilla de la empresa y sus retribuciones no se imputaban como gastos de personal sino en la partida de servicios exteriores.

5.3. Organigrama y plantilla

5.3.1. Situación

La Sociedad no dispone de un organigrama de su personal, debidamente aprobado por órgano competente, que identifique las funciones de sus puestos de trabajo así como sus retribuciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, a partir de los datos obtenidos en la fiscalización y de las entrevistas mantenidas con los responsables del área de administración, se ha elaborado el siguiente organigrama para el personal existente al 31 de diciembre de 2015:



Fuente: Expo Zaragoza Empresarial S.A.
 Nota: RF = Retribuciones Fijas, RV = Retribuciones variables, JO = Jornada realizada (en porcentaje) Se indican las retribuciones pactadas (RF, RV) para una jornada equivalente a tiempo completo, señalando en porcentaje la jornada realizada

La Sociedad se estructura en cinco áreas que dependen de la Dirección General: “administrativo-financiera”, “comercial”, “construcción y mantenimiento”, “calidad y atención al cliente” y “auditoría técnica y nuevos proyectos” y un total de cuatro departamentos, de los que tres dependen de alguna de las áreas citadas (tesorería, construcción, y prevención y riesgos laborales) y el cuarto está adscrito directamente a la dirección general (asesoría jurídica). Dos de las áreas (comercial y calidad y atención al cliente) no tienen adscrito ningún departamento, si bien el área de calidad y atención al cliente cuenta con dos mandos intermedios (jefes de departamento).

La Sociedad formalizó en el ejercicio 2015 un contrato de alta dirección, pasando a tener por tanto 21 trabajadores. Expo comparte su Director Gerente con las plataformas logísticas aragonesas. En ejercicios anteriores el cargo de Director Gerente no estaba integrado en la plantilla de la empresa y sus retribuciones no se imputaban como gastos de personal propio.

Las funciones eran asumidas por el director general de la sociedad pública autonómica "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U." a través de la suscripción de un convenio de colaboración en el que se estipulaba una compensación a esta última de 30 miles de euros anuales por los servicios de dirección-gerencia prestados.

En la organización de la Sociedad se constituyó el Comité de Dirección: su composición, designación de miembros, reglas de funcionamiento y actuaciones no están determinadas en ningún acuerdo ni sus miembros como se eligen. La página web de la sociedad informa que la composición del Comité de Dirección es la siguiente: el Director Gerente, el Jefe de Área Administrativo-Financiera, el Jefe de Área de Construcción y Mantenimiento, el Jefe de Área Comercial, el Jefe de Área de Auditoría Técnica y Nuevos Proyectos, la Jefa de Departamento de Asesoría Jurídica y dos responsables del Área de Calidad y Atención al Cliente.

De los 20 trabajadores con relación laboral ordinaria del artículo 1 del TRLET existentes al 31 de diciembre de 2015, cinco mantenían un contrato de duración determinada, y 15 mantenían un contrato indefinido de trabajo.

- En origen, el vínculo inicial de quince trabajadores existentes en la empresa al término del ejercicio 2014, fue una contratación temporal por obra o servicio determinado, entre estos y Expo Agua Zaragoza 2008. La Sociedad modificó su razón y su objeto social en marzo de 2009, pasando de tener una duración temporal y objeto concreto (realización de toda clase de actividades, proyectos y obras relacionadas con la gestión, promoción, organización, operación, ejecución y aprovechamiento de la Exposición Internacional Zaragoza 2008) a una duración indefinida y objeto social modificado ("actuaciones de promoción inmobiliaria, urbanización, construcción y reforma, comercialización, gestión y explotación, adquisición y enajenación de toda clase de inmuebles necesarios para la promoción del parque empresarial"). Tras una sentencia favorable a uno de los trabajadores y siguiendo las recomendaciones de diferentes informes jurídicos, Expo reconvirtió todos los contratos temporales en indefinidos fijos con efectos desde el mes de octubre de 2010.
- Los cinco contratos de trabajo restantes también son de duración determinada y celebrados mediante la modalidad contractual de obra o servicio (tres técnicos y dos jefes de departamento). De estos, cuatro fueron formalizados el 17 de marzo de 2009 bajo el régimen del artículo 15.1 a) del TRLET- redacción del año 2010- y el restante, el 12 de mayo de 2011, con la regulación legal del Real Decreto-Ley 10/2010.

La necesidad de recurrir a estas modalidades de contratación no está justificada ya que ninguno de los contratos precisa con la suficiente claridad el objeto de la obra o servicio a realizar y, en consecuencia, no pueden entenderse cumplidas las condiciones de autonomía y sustantividad requeridas por el art. 15.1 a) del Estatuto de los Trabajadores (singularidad de la prestación del servicio, contar con una organización diferenciada o específica respecto a la actividad normal y/o que tenga unos resultados específicos diferentes a los habituales, etc.).

En los cuatro primeros contratos su duración no estaba reseñada de manera precisa. En el quinto, suscrito el 12 de mayo de 2011, sí lo estaba: tres años ampliables en doce

meses. Este plazo es el máximo fijado en la reforma del Estatuto de los Trabajadores realizada por el Real Decreto-ley 10/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo.

Los cinco contratos se mantenían en vigor en el ejercicio fiscalizado. Por tanto incumplieron su naturaleza temporal pasando esas relaciones laborales -en origen de duración determinada o limitada en el tiempo- a tener el carácter de indefinidas en aplicación del art. 15.5 del TRLET (contratados en un periodo de treinta meses durante un plazo superior a veinticuatro meses, con o sin solución de continuidad, para el mismo puesto de trabajo con la misma empresa).

En consecuencia, el acceso de estos veinte trabajadores a la situación de relación laboral indefinida no se ha producido por los cauces ordinarios y de acuerdo con los principios de igualdad, mérito y capacidad a que están obligadas las empresas públicas en la selección de sus trabajadores (art. 87.2 del Texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y en su día art. 55.2.b LOFAGE), sino a través de una utilización indebida de contrataciones temporales por obra o servicio, que por el paso del tiempo, como se ha descrito, han devenido por obra de la Ley en contratos de trabajo de duración indefinida.

5.3.2. Variaciones de plantilla e indemnizaciones

La evolución del número de trabajadores, a 31 de diciembre, desde el ejercicio 2008 hasta el 2015 ha sido la siguiente:

Número de trabajadores a 31 de diciembre de:	
2008	211
2009	53
2010	34
2011	30
2012	26
2013	22
2014	19
2015	21

En el ejercicio fiscalizado se ha formalizado un contrato de alta dirección:

Personal a 31/12/2012	Readmisión	Bajas	Personal a 31/12/2013	Bajas	Excedencia	Personal a 31/12/2014	Alta dirección y reingreso	Personal a 31/12/2015
26	1	(5)	22	(2)	(1)	19	2	21

5.3.2.1. Ejercicio 2015

A. Movimientos del 2015

En el ejercicio 2015 se ha realizado la contratación del Director Gerente mediante un contrato de alta dirección, la remuneración recibida por el Director Gerente durante el ejercicio 2015 ha ascendido a 19 miles de euros.

Igualmente se ha reincorporado la trabajadora que se encontraba en situación de excedencia.

5.4. Retribuciones

5.4.1. Sueldos y salarios

Los trabajadores se agrupan en tres colectivos diferenciados: a) Director Gerente con un contrato de alta dirección, b) los directores, jefes y adjuntos, que se rigen por lo pactado en sus contratos de trabajo y en el Estatuto de los Trabajadores, y c) el resto del personal, que se rige por el convenio colectivo de empresa suscrito el 15 de septiembre de 2009.

No obstante, aun cuando las retribuciones de los directores, jefes y adjuntos se negocian directamente con el trabajador, los contratos de trabajo incluyen cláusulas de sujeción expresa al citado convenio para lo no previsto en los mismos, pese a que el ámbito de aplicación del convenio los excluya expresamente del mismo (art. 2). Este aspecto justifica que también los directores, jefes y adjuntos perciban los pluses extra salariales de transporte (675,2 euros anuales) y de ayuda por comida (619 euros), regulados por convenio.

El convenio se mantuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2011, siendo denunciado por el comité de empresa y procediéndose a la negociación de un nuevo convenio, sin que haya sido aprobado hasta la fecha. En consecuencia, en el ejercicio fiscalizado el convenio se encontraba caducado.

Un total de once trabajadores percibieron complementos personales cuantificados en sus contratos de trabajo, que oscilan entre los 152 y los 18.510 euros anuales. Los contratos de trabajo cuantifican estos importes pero no detallan las condiciones personales concretas por las que se perciben dichos complementos (habilidades o conocimientos especiales, idiomas, etc.). Junto a esta falta de motivación se observa cierta discrecionalidad en su concesión, ya que tampoco se han especificado los criterios tenidos en cuenta por la Sociedad para su determinación, llegando a ser su cuantía muy distinta entre empleados de categorías similares (Técnicos A y B).

Estos mismos trabajadores percibieron también un plus por disponibilidad horaria de 3.069,18 euros anuales, destinado a compensar la adecuación de sus horarios a las necesidades propias de las distintas áreas de la empresa, previa comunicación al trabajador. Se desconoce el grado de uso que se está dando a esta disponibilidad horaria y, en consecuencia, la necesidad de mantener este complemento, dado que el personal de la sociedad no ficha los tiempos de trabajo realizados. Además, dos de estos trabajadores tienen reconocida la reducción de jornada por cuidado de hijos, acotando sus tiempos de

trabajo a un horario preestablecido, lo que podría contradecir la pretendida disponibilidad horaria que retribuye este complemento.

Todos los trabajadores de la empresa, incluidos los seis a los que se reconoce la reducción de jornada, perciben el plus extra salarial de ayuda por comida (619 euros anuales), pese a que el convenio limita su percepción a aquellos trabajadores que realicen jornada partida (art. 21). La sentencia nº 194/15 de 11 de junio de 2015 del Juzgado de lo Social nº 7 de Zaragoza considera procedente la percepción íntegra de este plus salarial por constituir un derecho adquirido, ya que los trabajadores anteriores a 2008 lo venían percibiendo con independencia de la jornada realizada.

Las retribuciones de la Sociedad no están homologadas hasta la fecha un con las del personal laboral de la Comunidad Autónoma, en incumplimiento del art. 87.3 del Texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. Las pruebas realizadas por la Cámara de Cuentas permiten constatar las siguientes evidencias:

- Las retribuciones fijas de siete de los diez trabajadores con funciones de responsabilidad (jefes de área, jefes de departamento y adjuntos) exceden el valor máximo de referencia (50,14 miles de euros, correspondientes a un trabajador de grupo A, nivel 30, con complemento de especial dedicación) en porcentajes comprendidos entre el 0,2 % y el 40 % (10 % en promedio). Las retribuciones de uno de estos nueve trabajadores superan en 7 miles de euros las de un Director General (63,47 miles de euros). Los tres trabajadores restantes perciben retribuciones equivalentes a los tramos superiores del grupo A (niveles 27 a 30).

Si en este análisis se incluye, además, las retribuciones de carácter variable, serían diez los trabajadores (incluido un técnico A) que excederían el valor máximo de referencia del grupo A, en porcentajes que oscilarían entre el 2,3 % y el 60,4 % (19,4 % en promedio).

- Las retribuciones de cuatro de los ocho trabajadores técnicos se encontrarían dentro de los tramos intermedios / superiores de sus grupos de referencia (A2 y C1) y los otros cuatro quedarían por debajo del mínimo de su grupo (A1), si bien en varios de estos puestos no está claro qué grupo de referencia debería tomarse a efectos comparativos. Si se incluye la productividad variable que perciben cinco de estos ocho empleados, uno excedería el valor máximo de referencia en un porcentaje del 2,4 %.
- Las retribuciones de los dos puestos administrativos se encuentran en los tramos inferiores de su grupo de referencia (C). Ninguno de estos trabajadores percibe retribuciones variables.

5.4.2. Otros gastos sociales

Estos gastos ascendieron en el ejercicio 2015 a un total de 7 miles de euros. El gasto se reparte entre becas de formación, revisiones médicas y cuotas pagadas a la Fundación Laboral de la Construcción.

6. ACTIVIDAD CONTRACTUAL

6.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. tiene la consideración de poder adjudicador no Administración Pública, por lo que le es de aplicación el Libro I del TRLCSP en cuanto a la configuración general de la contratación y sus elementos estructurales, y más específicamente:

- a) En la preparación de los contratos la sociedad deberá ajustarse a las reglas establecidas en el artículo 137 del TRLCSP.
- b) En la adjudicación se aplicará: el artículo 190 del TRLCSP para los contratos sujetos a regulación armonizada y el artículo 191 del TRLCSP para los contratos no sujetos a regulación armonizada.

6.1.1. Examen general del cumplimiento de las obligaciones formales de informar a los órganos de fiscalización sobre la actividad contractual

Los órganos de contratación deben remitir a la Cámara de Cuentas de Aragón la siguiente documentación:

- a) Relación anual certificada de todos los contratos formalizados en el ejercicio con la excepción de los denominados contratos menores. En el caso de no haber realizado ningún contrato, los órganos de contratación deben presentar relación certificada negativa.
- b) Copia certificada del documento de formalización de los contratos, acompañada de un extracto del expediente del que se derive, siempre que la cuantía del contrato exceda, IVA excluido, de 600.000 euros tratándose de obras, concesiones de obras públicas, gestión de servicios públicos y contratos de colaboración entre el sector público y el sector privado; de 450.000 euros, tratándose de suministros; y de 150.000 euros en los de servicios y contratos administrativos especiales.
- c) Igualmente se comunicarán, dentro de los tres meses siguientes, las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazos y extinción de los contratos indicados.

Esta obligación de remisión se recoge en el artículo 29 del TRLCSP y en la Instrucción 1/2013, de 25 de junio, de la Cámara de Cuentas de Aragón, relativa al suministro de información sobre la contratación de las entidades del Sector Público de Aragón, de conformidad con el artículo 29 TRLCSP y los artículos 22 y 28 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Cámara de Cuentas de Aragón.

A. Relación anual

Según la relación anual del ejercicio 2015, comunicada a la Cámara de Cuentas de Aragón a través del Registro Público de Contratos de la Comunidad Autónoma de Aragón, se ha

podido comprobar que todos los contratos formalizados por la Sociedad en el ejercicio 2015 fueron comunicados en la relación anual. En el siguiente cuadro se identifican los contratos comunicados a la Cámara de Cuentas.

Ejercicio	Nº de contratos	Importe según valor estimado	Importe según precio de adjudicación (sin IVA)
2015	16	1.288	821

Clasificados por tipo de contrato:

Tipo de contrato	Nº de contratos	Valor estimado	Importe de adjudicación	Ejecución en 2015
Obras	3	648	419	427
Servicios	11	619	389	121
Suministros	2	21	14	14
Total	16	1.288	821	562

Y clasificados según el procedimiento de adjudicación:

Procedimiento de adjudicación	Nº de contratos	Valor estimado	Importe de adjudicación	Ejecución en 2015
Abierto	3	176	51	39
Derivado de acuerdo marco	2	312	277	39
Simplificado sin publicidad	11	800	493	484
Total	16	1.288	821	562

B. Copia certificada del contrato y extracto del expediente

De los trabajos de fiscalización sobre la relación anual de contratos y otra información sobre la contratación derivada de sus registros contables, no se ha detectado la falta de remisión del extracto de ninguno de los contratos de obligada remisión, en los términos de la referida Instrucción 1/2013.

C. Análisis de las circunstancias posteriores a la ejecución

Deben comunicarse a la Cámara de Cuentas las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazo o extinción de los contratos de los que haya obligación de remitir copia certificada del contrato y extracto de expediente.

En el siguiente cuadro, se identifican las circunstancias posteriores a la ejecución comunicadas a la Cámara de Cuentas, dentro del plazo de los tres meses posteriores y según tiene regulado el punto 2 de la Regla Tercera de la Instrucción 1/2013 de la Cámara de Cuentas de Aragón sobre suministro de información en materia de contratación.

Nº de expediente	Objeto del contrato	Fecha de formalización	Importe
DC-SV-1197/13 L1 M1	Modificado nº 1 Limpieza, jardinería y mantenimiento de los elementos y servicios comunes del Complejo Inmobiliario Expo Zaragoza Empresarial. Lote 1 Limpieza.	12/05/2015	36
DC-SV-1197/13 L3 M1	Modificado nº 1 Limpieza, jardinería y mantenimiento de los elementos y servicios comunes del Complejo Inmobiliario Expo Zaragoza Empresarial. Lote 3 Mantenimiento.	12/05/2015	32
DC-O-1222/15 M1	Modificado nº 1 Sustitución de techos desmontables del edificio de oficinas expo, sito en avenida ranillas 101. obra civil.	21/10/2015	3
DC-O-1223/15 M1	Modificado nº 1 Sustitución de techos desmontables del edificio de oficinas expo sito en avenida ranillas 101. instalaciones.	21/10/2015	0
TOTAL			71

6.1.2. Contratos analizados

Se han fiscalizado la totalidad de los contratos formalizados en el ejercicio 2015 por Expo Zaragoza Empresarial, S.A.

Nº de Contratos	Importe de adjudicación contratos de la muestra	Ejecución en 2015 de la muestra	Importe gasto total facturado en Servicios Exteriores
16	821	562	976

Los contratos analizados son los siguientes:

Nº de orden	Nº Contrato.	Tipo contrato	Procedimiento adjudicación	Importe adjudicación	Objeto
1	DG-S-1238/15	Suministros	Simplificado sin publicidad	2	Suministro de licencias de office 365.
2	AF-SV-1228/15	Servicios	Abierto	31	Seguro de daños materiales para los edificios y bienes patrimoniales.
3	AF-SV-1236/15	Servicios	Simplificado sin publicidad	7	Seguro de responsabilidad civil.
4	DC-O-1221/15	Obras	Simplificado sin publicidad	113	Aparcamiento de vehículos para el edificio Expo.
5	DC-O-1222/15	Obras	Simplificado sin publicidad	113	Sustitución de techos desmontables del edificio de oficinas expo, sito en avenida ranillas 101. Obra civil.
6	DC-O-1223/15	Obras	Simplificado con publicidad	192	Sustitución de techos desmontables del edificio de oficinas expo sito en avenida ranillas 101. Instalaciones.
7	DC-SV-1226/14	Servicios	Simplificado sin publicidad	16	Redacción del proyecto y dirección facultativa de las obras de adecuación del edificio 61a planta primera del parque empresarial.
8	DC-SV-1227/14	Servicios	Simplificado sin publicidad	18	Redacción del proyecto y dirección facultativa de las obras de adecuación del edificio 61a, planta segunda, del parque empresarial.
9	DC-SV-1231/15	Servicios	Simplificado sin publicidad	15	Dirección facultativa de las obras de sustitución de techos desmontables del edificio de oficinas expo, sito en avenida.
10	DC-SV-1235/15	Servicios	Abierto	1	Instalación y explotación de máquinas expendedoras (vending) de productos alimenticios y bebidas en el parque empresarial.
11	DC-SV-1239/15	Servicios	Simplificado sin publicidad	3	Servicio de jardinería para el edificio de oficinas Expo.
12	DC-SV-1240/15	Servicios	Derivado de acuerdo marco	39	Limpieza de los elementos y servicios comunes de los edificios del parque empresarial Dinamiza.
13	DC-SV-1242/15	Servicios	Abierto	20	Diseño prestacional para la ignifugación de los tirantes del pabellón puente mediante pintura intumescente.
14	DC-SV-1245/15	Servicios	Derivado de acuerdo marco	237	Limpieza del edificio de oficinas expo, de la sede de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. y de los elementos y servicios comunes.
15	DG-S-1237/15	Suministros	Simplificado sin publicidad	12	Suministro de ordenadores para los usuarios de Expo Zaragoza Empresarial, S.A.
16	DG-SV-1243/15	Servicios	Simplificado sin publicidad	1	Servicio de mantenimiento de centralita de teléfonos IP para Expo Zaragoza Empresarial ,S.A.
TOTAL				821	

Agrupados por tipo de contrato y procedimiento de adjudicación:

Procedimiento de adjudicación	Obras		Suministros		Servicios		Total	
	Nº Contratos	Importe	Nº Contratos	Importe	Nº Contratos	Importe	Nº Contratos	Importe
Abierto	-	-	-	-	3	51	3	51
Simplificado sin publicidad	3	419	2	14	6	60	10	301
Simplificado con publicidad	1	192	-	-	-	-	1	192
Derivado de acuerdo marco	-	-	-	-	2	277	2	277
Total	3	419	2	14	11	388	16	821

6.2. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

6.2.1. Principales incumplimientos resultado de la fiscalización de la contratación.

Las principales incidencias detectadas se incardinan en los siguientes aspectos:

TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Justificación del precio	63%																
Justificación de la necesidad	44%																
Criterios de adjudicación	38%																
Motivación del acuerdo de adjudicación	25%																
Fórmula de reparto de puntos por precio	31%																

En los tres contratos tramitados por procedimiento abierto, las incidencias anteriores se distribuyen tal como:

Abierto	1	2	3
Justificación del precio	100%		
Justificación de la necesidad	33%		
Criterios de adjudicación	33%		
Motivación del acuerdo de adjudicación	67%		
Fórmula de reparto de puntos por precio	67%		

Y en los contratos tramitados por el procedimiento simplificado tal como:

Simplificado sin publicidad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Justificación del precio	64%											
Justificación de la necesidad	55%											
Criterios de adjudicación	27%											
Motivación del acuerdo de adjudicación	19%											
Fórmula de reparto de puntos por precio	19%											

6.2.1.1. Preparación del contrato y expediente de contratación.

A.1. Precio y valor estimado del contrato.

El TRLCSP establece en su artículo 87 que: “Los órganos de contratación cuidarán de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado, en el momento de fijar el presupuesto de licitación...”.

Esta correcta estimación del precio implica que en el expediente de contratación debe figurar cómo se ha calculado el mismo, justificando su cuantificación con criterios técnicos y de mercado. No basta por tanto con simplemente cuantificar el precio de licitación del contrato, sino que hay que motivar el mismo.

De las actividades fiscalizadoras, se ha puesto de manifiesto que en los contratos número 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 16 que representa el 63 % de los expedientes, en estos no justifica el precio de licitación del contrato.

Entre otros aspectos el valor estimado del contrato determina el régimen jurídico aplicable al mismo y, en consecuencia, su sujeción o no al régimen de regulación armonizada o, su tramitación o no por procedimiento abierto.

Igualmente una incorrecta cuantificación del precio del contrato puede derivar en ineficiencias en la contratación por dos motivos:

- Si los precios fijados son inferiores a los del mercado, con casi total seguridad no acudirán licitadores.
- Si los precios fijados son superiores a los del mercado, puede ocurrir que la adjudicación se realice por unos precios igualmente superiores a los que operan en el mercado de no obtenerse bajas significativas en la licitación.

Evidencia de lo anterior es el hecho de que los contratos 7, 8, 9 y 11 se hayan adjudicado con unas bajas superiores al 25 % tal como:

Nº contrato	% de baja
7	34 %
8	34 %
9	50 %
11	26 %

A.2 Justificación de la necesidad del contrato

La exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer está expresamente regulada en el artículo 1 del TRLCSP, con el fin de asegurar una eficiente utilización de los recursos públicos.

“La presente Ley tiene por objeto regular la contratación del sector público, a fin de garantizar que la misma se ajusta a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, y de asegurar, en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras, la adquisición de bienes y la contratación de servicios mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa.”

Este precepto se desarrolla en el artículo 22.1 del TRLCSP donde se establece que:

“1. Los entes, organismos y entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación.”

En los contratos número 2, 3, 7, 8, 9, 11 y 16, que representan el 44 % de los expedientes, no justifican la necesidad de la actividad contractual.

Independientemente de lo obvio que pueda parecer la necesidad de tramitar un contrato para el normal devenir de la sociedad, el requisito de documentar esta necesidad es ineludible para la misma dado el imperativo legal existente. En los expedientes de contratación debe determinarse con total precisión: la naturaleza y extensión de las necesidades a satisfacer, la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas y la insuficiencia de medios propios.

A.2. Criterios de adjudicación técnicos

En los contratos número 5, 7, 8 y 13, que representan el 25 % de los expedientes, se incluyen criterios de adjudicación asociados a aspectos técnicos, que son genéricos e imprecisos, tales como “Memoria descriptiva”, “Programación de los trabajos”, “Memoria de actuaciones a ejecutar”, “Desarrollo del plan de necesidades”, “Análisis de las características técnicas de las estructuras del Pabellón Puente” o “Memorias descriptivas de los trabajos durante la elaboración del trabajo”.

A.3. Aprobación del expediente

En el contrato número 2 no consta el documento de aprobación del expediente ni, por tanto, de los pliegos, ni del gasto.

6.2.1.2. Selección del contratista y adjudicación de los contratos

A.1. Valoración de las ofertas

En los contratos 7 y 8, que representan el 12,5 % de los expedientes, en el informe técnico de valoración se incluyeron subcriterios no incluidos en el Pliego de Condiciones Particulares.

La mesa de contratación u órgano de valoración de ofertas, debe valorar las presentadas y no solo hacer suyo o suscribir el informe técnico, ya que, de conformidad con el artículo 8.2 de las Instrucciones Internas de Contratación, es el único órgano competente para valorar las ofertas.

En el contrato de la muestra número 10, la mesa de contratación no valora ni emite la propuesta de adjudicación al órgano de contratación, a la vista de la valoración de ofertas realizada por el Área de Construcción y Mantenimiento de fecha 29 de mayo de 2015.

En el contrato de la muestra número 2, no consta acta de la mesa con la valoración de las ofertas y la propuesta de adjudicación a la económicamente más ventajosa.

A.2. Falta de motivación del acuerdo de adjudicación

En los contratos número 2, 7, 8 y 13, que representan el 25 % de los expedientes, el acuerdo de adjudicación carece de motivación sobre las características de la proposición finalmente adjudicada, incumpliendo con ello lo dispuesto en el art. 30.3 de las IIC, en relación con el art.191.a) del TRLCSP, respecto de los principios de publicidad y concurrencia.

A.3. Falta de motivación de la tramitación de urgencia

En el contrato de la muestra número 10, el Director General ha licitado y adjudicado el contrato bajo las condiciones del art. 7.1 de las IIC, que contemplan la posibilidad de que *“excepcionalmente y por motivos de urgencia o imperiosa necesidad”*, pueda licitar y adjudicar el contrato el Director General, sometiéndose posteriormente, el mismo, a ratificación por parte del Consejo de Administración. La adjudicación es de fecha 20 de julio de 2015, mientras que la ratificación es de fecha 09 de diciembre del mismo año.

Sin embargo, no se emitió documento justificativo alguno en el que se identificaran los motivos de urgencia o imperiosa necesidad que justificaban la adjudicación.

6.2.1.3. Formalización del contrato

En los contratos 2 y 3, que representan el 12.5 % de los expedientes, la garantía depositada no es correcta, dado que solo se calcula teniendo en cuenta el importe de adjudicación respecto a un año de contrato, cuando los contratos señalados se formalizan para dos, por tanto, es sobre este período de tiempo en base al cual debió calcularse la garantía definitiva.

6.2.1.4. Ejecución del contrato

En el contrato 6, no se cumplimenta la correspondiente acta o documento equivalente en el que se confirme la efectiva subsanación de los defectos pendientes a la recepción de la obra. Se considera necesario el establecimiento de este procedimiento a fin de asegurar, por una parte, la correcta subsanación de los defectos encontrados y, por otra, establecer la fecha de comienzo de inicio del plazo de garantía de la obra.

6.2.2. Análisis de aspectos concretos en la gestión de la contratación

6.2.2.1. Del reparto de puntos del criterio precio por la fórmula

En los contratos de la muestra número 2 y 3 que representan el 12.5 % de los expedientes la fórmula ($P = P_{\text{máx.}} \times \frac{\text{Oferta más económica}}{\text{Oferta a valorar}}$) asigna la máxima puntuación a la oferta más barata pero, al mismo tiempo, permite obtener puntuación a ofertas sin baja.

$$\text{Puntuación} = \text{Puntuación máxima} \times \frac{\text{Oferta más económica}}{\text{Oferta a valorar}}$$

La problemática de esta fórmula es que no reparte la totalidad de los puntos ya que incluso el licitador que vaya al tipo obtendrá puntuación. Esta Cámara considera que los licitadores que vayan al tipo, no deben obtener puntuación por precio.

De esta manera se está asignando una mayor valoración ponderada a los criterios técnicos sobre el criterio precio.

6.2.2.2. Del contrato de la muestra número 2

Se ha podido comprobar cómo uno de los licitadores del contrato, que finalmente resultó adjudicatario, presentó en su oferta una matización a lo dispuesto en el Pliego de

Condiciones, sin que el régimen jurídico aplicable a la contratación del sector público permita que el licitador por propia iniciativa limite el alcance de su oferta a conveniencia.

En consecuencia, esta empresa debió ser excluida del proceso de licitación por la Mesa de contratación.

6.2.3. Fraccionamiento

El artículo 86.2 del TRLCSP establece que: “No podrá fraccionarse un contrato con la finalidad de disminuir la cuantía del mismo y eludir así los requisitos de publicidad o los relativos al procedimiento de adjudicación que correspondan.”

Para identificar estos supuestos se parte del principio de unidad funcional u operativa descrita en el artículo 86.3 del TRLCSP, es decir, cuando los contratos son inseparables e imprescindibles para el logro de una misma finalidad y para el correcto funcionamiento de aquello que se pretende conseguir con su celebración.

De los trabajos de fiscalización es de resaltar el siguiente caso de fraccionamiento que vulnera el artículo 86.2 transcrito:

Contratos 5 y 6

Los contratos 5 y 6, con unos valores estimados de 164 y 295 miles de euros respectivamente se han tramitado separadamente por procedimiento simplificado sin publicidad el 5 y con publicidad el 6.

El objeto del contrato con número de la muestra 5 es el de “*Sustitución de techos desmontables del edificio de oficinas expo, sito en avenida ranillas 101. Obra civil*”, y el del contrato con número de la muestra 6 es el de “*Sustitución de techos desmontables del edificio de oficinas expo sito en avenida ranillas 101. Instalaciones*”, en este caso, existe una unidad funcional u operativa indispensable para la consecuencia de un mismo objetivo como es la sustitución de techos desmontables del edificio de oficinas referido uno a la obra civil y otra con las instalaciones.

Por tanto debió tramitarse un único contrato por procedimiento simplificado con publicidad atendiendo al importe superior al límite de 200 miles de euros recogidos en el artículo 18.2 a) de las IIC de la sociedad, para los contratos de obra.

6.2.4 De la falta de segregación de funciones

En los contratos tramitados por el procedimiento simplificado sin publicidad, se genera un riesgo debido a la falta de segregación de funciones durante la tramitación del correspondiente procedimiento.

En concreto, el mismo profesional responsable de proponer la licitación del contrato y que redacta el informe de justificación de la necesidad, invita a las empresas, determina el presupuesto de licitación y emite el informe técnico de valoración de las correspondientes ofertas.

Como consecuencia, se pone en riesgo el efectivo y real cumplimiento del art. 1 del TRLCSP en cuanto a la eficiencia en la utilización de los fondos públicos, en aras al mejor cumplimiento de los objetivos de la sociedad.

6.3. CONTRATACIÓN MENOR

6.3.1. Análisis General

Las exigencias contenidas en el TRLCSP para la contratación menor, artículos 111 y 138, tienen la consideración de mínimas, por lo que los poderes adjudicadores a través de sus IIC pueden desarrollar la regulación y aumentar los requisitos para la tramitación de un contrato menor, incluso pueden rebajar el límite cuantitativo de los contratos menores (DF 2ª.3 del TRLCSP).

Las IIC de la Sociedad regulan la contratación menor en los artículos 16 y 17 de las IIC . El contrato menor es aquel cuyo valor estimado: es inferior a 50 miles de euros para los contratos de obra y de concesión de obra pública, e inferior a 18 miles de euros para los de suministros y servicios.

Además del contrato menor, en las IIC se regula en el artículo 17.6 otro procedimiento de Contratación denominado "*gasto menor*". El gasto menor es al que se recurre para atender gastos de importe inferior a 3 miles de euros. El porcentaje de utilización de este procedimiento (gasto menor) respecto del total de gasto por importe inferior a los 18 miles de euros, alcanza el 66.66% según el detalle del cuadro siguiente.

Tipo de contrato	Importe	% s/ total
Gasto menor	102	66,66 %
Contrato menor	51	33.33 %
Total	153	100 %

En el cuadro siguiente, se muestra una comparativa entre el volumen de contratación menor y mayor celebrada en el período objeto de fiscalización.

Tipo de contrato	Importe	% s/ total
Contrato mayor	980	86.5 %
Contrato menor	51	4.50 %
Gasto menor	102	9 %
Total	1.133	100 %

6.3.2. Muestra de contratos menores seleccionada

La muestra se ha elaborado a partir de un criterio cuantitativo, por importe, y cualitativo, por proveedor y naturaleza del gasto, tomando como universo la relación de gastos de importe inferior a 18 miles de euros de la cuenta de servicios exteriores. Se ha fiscalizado una muestra representativa del 12 %.

Nº de orden	Nº de pedido	Denominación del contrato	Importe en euros (sin IVA)
1	16716/14	Renovación de licencias Autocad 2015	2.660
2	16580/14	Mto. oficina INAGA 6/2/15-5/5/15	246
3	16587/14	Mto. Dinamiza 3A. Abril 2015	973
4	16588/14	Mto. Dinamiza 3D. Abril 2015	1.253
5	16629/14	Mto. Dinamiza 1D 3I+1A Junio 2015	142
6	16674/14	Sustitución células Fotov. El Burgo	1.579
7	16725/15	Desplazamiento detector humos 61C 1ª plta.	341
8	16728/15	Retirada lona publicitaria 61A	638
9	16589/14	Aumento fungibles 65 A hasta 30/4/15	1.004
10	16734/15	Aumento fungibles 65 A hasta 30/4/15	89
11	16762/15	Limpieza del 1 a 15/05/15 Edif. Dinamiza 61 A	270
12	16802/15	Limpieza pltas. 1 y 7 Torre del Agua	269
13	16754/15	Limpieza Dinamiza 2A of.0C. Mayo 2015	459
14	16771/15	Vinilos tótem GMV,Hiberus,MAZ	995
15	16789/15	Vinilos totem 4 of. DNI AST	565
16	16848/15	Señalética tótem 3 Dinamiza 61 D	1.278
17	16670/14	Pórtico puerta corredera Ciudad Justicia	3.790
18	16747/15	Pavimentación entorno portones Ciudad Justicia	763
19	16769/15	Reparación de bache en parking Ciudad Justicia	1.115
20	16779/15	Reparación bache acceso parking Ciudad Justicia	875
21	16786/15	Ignifugación techos plta. 3ª Ed. EXPO	1.600
22	16792/15	Desmontaje y traslado escáner Ed. EXPO	639
23	16793/15	Pintura Edificio EXPO	2.633
24	16816/15	Apertura huecos pararrayos C.Justicia	227
25	16375/13	Llavines control accesos Ciudad Justicia. Escalera A	367
26	16823/15	Oposición ejecución provisional Ayto. Zaragoza	1.200
Total			25.966

El objetivo es el de poder concluir sobre el cumplimiento de la normativa aplicable tanto a la contratación como al gasto menor, celebrada en el ejercicio 2015 por la entidad auditada según las Instrucciones Internas de Contratación, art.17 y supletoriamente el TRLCS.

Importe de la muestra	Importe total en euros del gasto facturado en servicios exteriores como contratación menor	% s/ total gasto facturado como contrato menor
966	212.093	12%

6.3.3. Incidencias

1. En los contratos de la muestra 12 y 23 no consta el visto bueno del Director Gerente en la factura, cuando debe constar esta última junto a la del profesional responsable del área proponente del gasto, según el manual de contratación de la entidad fiscalizada.

En el gasto menor de la muestra número 21, tiene el mismo objeto que el modificado que se tramitó del contrato mayor DC-O-1222/15, se ha comprobado que el modificado se hizo por importe de 3.272€ mientras que el gasto menor por 1.600 euros. Tanto en determinación del precio y por tanto la previsión general de las necesidades a satisfacer como en el fraccionamiento de objeto- contratos de la muestra 5 – analizado en la contratación mayor El objeto de ambos gastos es coincidente, trabajos de ignifugación, solo que el del modificado afecta a tres plantas mientras que el del gasto menor a una sola. Además, el precio al que se ha realizado la obra correspondiente al gasto menor ha sido de importe superior al del modificado, sin perjuicio de la agrupación conjunta de los contratos 5 y 6 anteriores en uno sólo.

2. Al igual que en el punto 2.2.3.2, respecto de la contratación mayor tramitada por el procedimiento simplificado sin publicidad, se observa como en la tramitación de gastos por el procedimiento de contrato menor así como de gasto menor (inferior a 3 miles de euros) del art. 17 IIC, se produce una falta de segregación de funciones, esenciales en la tramitación de los mencionados gastos. Teniendo en cuenta además, que del total de la muestra seleccionada el 77% de tales gastos se generaron en un mismo área. En concreto, se ha comprobado que la misma persona que propone y justifica la necesidad del gasto, es la que determina el precio del contrato menor o del gasto menor, quien realiza la invitación de las empresas y quien las valora.
3. En el contrato con número de orden 11 se tramita un contrato menor para gestionar la prestación de un servicio de limpieza durante un período de 15 días, hasta la entrada en vigor del correspondiente contrato mayor y con la misma empresa que venía prestando ese servicio, lo que pone de manifiesto la falta de una adecuada planificación.

ANEXO I
ALEGACIONES PRESENTADAS

ANEXO I.1
ALEGACIONES PRESENTADAS POR EXPO ZARAGOZA
EMPRESARIAL, S.A.



Zaragoza, 23 de enero de 2017

Estimados Sres:

Adjunto acompañamos al presente escrito las alegaciones efectuadas por la Sociedad al "Anteproyecto de Informe de fiscalización de la Cámara de Cuentas de Aragón sobre la sociedad Expo Zaragoza Empresarial, S.A.", correspondiente al ejercicio 2015, para su oportuna revisión.

Atentamente,

Pablo Manso de Zúñiga González
Jefe del Área Administrativa-Financiera



AL PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN

ALEGACIONES AL ANTEPROYECTO DE INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2015, POR PARTE DE EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

Alegación 1 Punto 3.1.4.B- Préstamo participativo CEPA:

El informe señala: "Un primer bloque asciende a 47.000 miles de euros, a amortizar con cuotas anuales fijas de 1.500 miles de euros desde el 31 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2027".

La amortización de los 47.000 miles de euros entre el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2027 se realiza mediante el siguiente calendario y con los siguientes importes (no son cuotas fijas):

Fecha	Importe	Fecha	Importe
31/12/2017	1.500.000	31/12/2023	4.500.000
31/12/2018	1.750.000	31/12/2024	5.250.000
31/12/2019	2.250.000	31/12/2025	6.250.000
31/12/2020	2.750.000	31/12/2026	7.250.000
31/12/2021	3.250.000	31/12/2027	8.500.000
31/12/2022	3.750.000		

Alegación 2 Punto 4.3.3.2.-Construcción e instalaciones técnicas DHC. -

El informe señala: "Los ingresos percibidos por Expo en concepto de canon vinculados a la concesión ascendieron a 124 y 120 miles de euros en los ejercicios 2013 y 2014 respectivamente, de los que 203 miles de euros están pendientes a 31 de diciembre de 2014".

Este párrafo, como otras partes del informe, incluido en el informe de la fiscalización de los ejercicios 2013-2014, consideramos que no tiene relevancia en la fiscalización del ejercicio 2015. Adicionalmente, de la contabilidad de la sociedad se desprende que el saldo a 31 de diciembre de 2014 asciende a 145 miles de euros, no 203 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 el saldo deudor de Districlima ascendía a 158 miles de euros.

Alegación 3 Punto 5.3.1.-Organigrama y plantilla. Situación. -

El informe señala: La sociedad no dispone de un organigrama de su personal, debidamente aprobado por órgano competente, que identifique las funciones de sus puestos de trabajo, así como sus retribuciones. Teniendo en cuenta lo anterior, a partir de los datos obtenidos en la fiscalización y de las entrevistas mantenidas con los responsables del área de administración se ha elaborado el siguiente organigrama para el personal existente al 31 de diciembre de 2015".

A final de 2012 desde la Dirección General, se elaboró un organigrama que entró en vigor en enero de 2013 tras su entrega a los distintos miembros del Comité de Dirección. Dicho

organigrama permaneció en vigor, con ligeras adaptaciones a las circunstancias de la sociedad, hasta finales de 2015.

Adicionalmente, la sociedad preparó en 2013 un documento por empleado denominado "Descripción de puesto de trabajo" que contiene la misión del puesto y sus principales funciones.

"Dos de las áreas (comercial y calidad y atención al cliente) no tienen adscrito ningún departamento, si bien el área de calidad y atención al cliente cuenta con dos mandos intermedios (adjuntos)".

El área de calidad y atención al cliente cuenta con dos mandos intermedios, pero su categoría es Jefe de departamento, no adjuntos.

Alegación 4 **Punto 5.4.1.- Sueldos y salarios.**

El informe señala: "Las pruebas realizadas por la Cámara de Cuentas permiten constatar las siguientes evidencias:

-Las retribuciones fijas de nueve de los 12 trabajadores con funciones de responsabilidad (director técnico, jefes de área, jefes de departamento y adjuntos) exceden el valor máximo de referencia (50,14 miles de euros, correspondientes a un trabajador de grupo A, nivel 30, con complemento de especial dedicación en porcentajes comprendidos entre el 0,2% y el 40% (10% en promedio)"

Si en este análisis se incluye, además, las retribuciones de carácter variable, serían once los trabajadores que excederían el valor máximo de referencia del grupo A, en porcentajes que oscilarían entre el 2,3% y el 60,4% (19,4% en promedio)".

En el ejercicio 2015 únicamente hay 10 trabajadores con funciones de responsabilidad (jefes de área, jefes de departamento y adjunto). No existe la figura de director técnico.

De los 10 trabajadores, 7 superan en salario bruto anual (9 si consideramos la retribución variable máxima) correspondientes a un trabajador de grupo A, nivel 30, con complemento de especial dedicación.

El informe señala: "Las retribuciones de cuatro de los ocho trabajadores técnicos se encontrarían dentro de los tramos intermedios/superiores de sus grupos de referencia (A2 y C1)"

La plantilla de la sociedad cuenta en 2015 con 9 trabajadores con categoría de Técnico.

Alegación 5 **4.3.3.3 Instalaciones Hidrogenera**

Indica erróneamente el Anteproyecto de Informe que desde 2014 la explotación de la estación de hidrógeno ha estado cedida a la Fundación para las nuevas tecnologías del Hidrógeno de Aragón, habiendo asumido Expo los costes de mantenimiento, asociados a consumos de agua, luz, vigilancia y suministro de nitrógeno.

Al respecto, cabe manifestar que nunca se ha cedido la estación hidrogenera ni a la Fundación del hidrógeno, ni a ningún otro organismo público ni privado, si bien han existido diferentes negociaciones para lograr esa cesión, nunca se han formalizado ni llevado a efecto.

Por lo tanto, lógicamente la estación de hidrógeno ha sido mantenida siempre por Expo Zaragoza Empresarial en su condición de propietaria de la misma.

3.2.3.4 Comunidades de Propietarios

Alegación 6 En el apartado 3.2.3.4. B.B) "Contratación de las Comunidades de Propietarios".

El Anteproyecto establece que hay 6 contratos con un gasto conjunto de 570 miles de euros, por gastos correspondientes a elementos y servicios comunes, que han sido adjudicados o contratados directamente por las Comunidades de Propietarios sin seguir lo establecido en el TRLCSP ni en las Instrucciones de Contratación.

Ello, no obstante, se deben hacer las siguientes apreciaciones:

- Servicio de Vigilancia: Para la selección del adjudicatario de este contrato, la Comunidad de Propietarios Zentro_Expo procedió a invitar, con fecha 11 de mayo de 2015, a siete empresas del sector para participar en el procedimiento de adjudicación. Se adjunta como Anexo nº 1 las correspondientes invitaciones.
- Repoblación de jardinería: Para la selección del adjudicatario de este contrato menor, la Comunidad de Propietarios Zentro_Expo procedió a invitar a tres empresas del sector para participar en el procedimiento de adjudicación. Asimismo, se procedió a emitir el correspondiente informe justificativo y el documento contractual (Orden de compra). Se adjunta como Anexo nº 2 las ofertas presentadas.
- Suministro eléctrico (Urbanización): La Comunidad de Propietarios no pudo adherirse al Acuerdo Marco de Contratación Centralizada de Suministro eléctrico, ya que el Decreto 207/2008 de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que distribuyen competencias en materia de contratación centralizada en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón y sus Organismos Autónomos, no contempla esa posibilidad. La contratación del suministro se hizo directamente con Endesa al tratarse de la comercializadora de zona.
- Suministro de agua de riego: Con fecha 1 de abril de 2014 se procedió a formalizar sendos contratos de Suministro de agua de riego entre la sociedad ZGZ ARROBA DESARROLLO EXPO, S.A. y las Comunidades de Propietarios Zentro_Expo y Dinamiza, respectivamente. El objeto de estos contratos es el suministro de agua para cubrir las necesidades de riego del Recinto Expo. Siendo la sociedad ZGZ Arroba Desarrollo Expo, S.A. la gestora de esta red de agua de riego, con estos contratos se procedió a regularizar la facturación de la prestación de este servicio.
- Operadora de telefónica (ADSL para control CCTV): En este caso, ocurre lo mismo que con el contrato de suministro eléctrico. La Comunidad de Propietarios no pudo adherirse al Acuerdo Marco de Contratación Centralizada de servicios de telecomunicaciones, ya que el Decreto 207/2008 de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que distribuyen competencias en materia de contratación centralizada en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón y sus Organismos Autónomos, no contempla esa posibilidad. La contratación del servicio se hizo directamente con Telefónica por tratarse igualmente del único distribuidor de zona en aquel momento.
- Póliza de seguros. En la sesión del Consejo de Administración de fecha 30 de julio de 2014, se informa de que se solicitarán presupuestos para contratar la póliza de daños de la Comunidad de propietarios Dinamiza, para asegurar la totalidad de los edificios que la componen y la planta fotovoltaica de la cubierta. El importe de dicha póliza sería incluido en la cuota que pagan todas las entidades privadas de la Comunidad.

La Comunidad de propietarios del Complejo Inmobiliario solicitaría a su vez presupuestos para una póliza de daños para el mobiliario y zona común y de responsabilidad civil. Y la Comunidad de Propietarios del aparcamiento subterráneo conjunto A solicitaría presupuestos para contratar una póliza de daños que cubra el aparcamiento.

Por ello, y para la selección de los adjudicatarios de estos contratos de seguros, las Comunidades de Propietarios Zentro_Expo, Aparcamiento Subterráneo y Edificios Dinamiza, respectivamente, procedieron a invitar a tres empresas del sector para participar en el procedimiento de adjudicación. Se adjunta como Anexo nº 3 las invitaciones cursadas.

Por todo ello es importante matizar que, si bien en los contratos relacionados anteriormente no han existido unos pliegos que establecieran el sometimiento al TRLCSP o a las Instrucciones Internas de Contratación, si se tramitaron sendos expedientes con informe y documento contractual, promovándose la concurrencia, excepto, como ya se ha indicado, en los supuestos en los que sólo podía contratarse con un único operador.

Asimismo, el Anteproyecto establece, respecto a los contratos del Servicio de Vigilancia y de Jardinería, que existen sendos Acuerdos Marcos de contratación centralizada del Gobierno de Aragón a los que las Comunidades de Propietarios no se han adherido.

Es necesario indicar, en primer lugar, que no existe Acuerdo Marco de Jardinería. Y, en segundo lugar, tal y como se ha precisado anteriormente, el Decreto 207/2008 de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que distribuyen competencias en materia de contratación centralizada en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón y sus Organismos Autónomos, no prevé la posibilidad de que una Comunidad de Propietarios se adhiera a los Acuerdos Marco.

Alegación 7

En el apartado 6.1.1 "Examen general del cumplimiento de las obligaciones formales de informar a los órganos de fiscalización sobre la actividad contractual. C) Análisis de las circunstancias posteriores a la ejecución"

El art. 29.2 del TRLCSP establece que deben comunicarse a la Cámara de Cuentas las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazo o extinción de los contratos de los que haya obligación de remitir copia certificado del contrato y extracto del expediente.

El Anteproyecto establece que la Sociedad remitió a la Cámara las circunstancias posteriores a la ejecución de los contratos Modificados nº 1 del expediente DC-SV-1197/13 Lote 1 y 3, así como los contratos Modificados nº 1 de los expedientes DC-O-1222/15 Y DC-O-1223/15. Es necesario matizar este punto, ya que la comunicación de estos contratos se hizo mediante el envío de la relación anual de contratos formalizados en el ejercicio 2015, realizada con fecha 21 de enero de 2016 y no como circunstancias posteriores en fase de ejecución.

El Anteproyecto establece, por otro lado, que no se notificaron a la Cámara de Cuentas de Aragón, en aplicación del art. 29 del TRLCSP, las siguientes incidencias posteriores a la ejecución de contratos:

- DC-SV-1189/12 P2: Prórroga 2 "Mantenimiento conductivo, preventivo y necesidades del Edificio Expo". Presupuesto de adjudicación del contrato: 46.518,76 € (IVA no incluido)
- DC-SV-1196/12 P1: Prórroga 1 "Mantenimiento de dos plantas fotovoltaicas de 500 KW". Presupuesto de adjudicación del contrato: 46.293,39 € (IVA no incluido)



EXPO ZARAGOZA
EMPRESARIAL

- DC-SV-1197/13 L3 P1: Prórroga 1 "Limpieza, jardinería y mantenimiento de los elementos y servicios comunes del complejo inmobiliario. Lote 3 Mantenimiento". Presupuesto de adjudicación del contrato: 130.992,48 € (IVA no incluido)

Como quiera que en ninguno de los supuestos anteriores se excede el umbral de 150.000 euros (IVA no incluido) establecido en el art. 29 del TRLCSP para la remisión de contratos de servicios, no fue remitida a esa Cámara información sobre los mismos, al no existir obligación.

6.2.1 "Principales incumplimientos resultado de la fiscalización de la contratación".

En el apartado 6.2.1.1 "Preparación del contrato y expediente de contratación"

A.1.- Precio y valor estimado del contrato

- "No se justifica el precio de licitación del contrato".

Comienza el informe de fiscalización indicando que en los contratos de referencia no se ha justificado el precio de licitación del contrato. Cabe manifestar a este respecto, que en todos los contratos referenciados el presupuesto máximo de licitación incluido es el resultado de analizar el mercado, bien directamente de la propia página web (contrato 1, consultada web de Microsoft, contrato 15), consultando a expertos del sector (contratos 2,3, consultado corredor y asesor de seguros), partiendo del precio de anteriores contratos (todos ellos) o consultando a empresas del sector antes de licitar. Si bien es cierto que dicha explicación que ahora se está dando no está incluida en los informes del expediente. Se ha tomado nota de dicha observación y en los expedientes actuales se ha tenido en cuenta.

- "Se ha cuantificado incorrectamente el precio del contrato". Contratos 5, 7, 8, 9 y 11

Como ya se ha indicado en el párrafo anterior, la falta de justificación del precio de licitación en un informe, no implica necesariamente que el mismo se haya calculado erróneamente, son dos cosas diferentes.

En necesario destacar que en la gestión de la contratación se ha venido observando en los últimos años un importante incremento en los porcentajes de bajas en las propuestas económicas recibidas. La crisis económica sufrida ha motivado una drástica reducción de las licitaciones públicas, resultando que las empresas están presentando ofertas extraordinariamente baratas por el poco trabajo licitado. Este hecho está sucediendo bastante en trabajos de servicios como consultoras de ingeniería, arquitectura, etc. donde las empresas priman trabajar y mantenerse en el mercado frente a una gran remuneración por sus trabajos.

Por todo ello, esta sociedad no comparte el criterio de la Cámara sobre el cálculo incorrecto del precio.

En cuanto al contrato 5, contrato de obras, el precio viene determinado por un presupuesto que contiene todas las unidades de obra que forman parte del contrato. El modificado aprobado, no tiene en absoluto relación con la determinación del precio del contrato, correcta o incorrecta, sino que el objeto de la modificación fue la ejecución de unos trabajos de ignifugación puntual en la estructura metálica al detectarse que había determinadas zonas donde el revestimiento ignifugo no existía. Pr tanto no tiene nada que ver la forma de determinación del precio.

Alegación 8

Alegación 9

Contratos 1, 2, 3,
5, 7, 8, 9, 10, 11,
13 y 16

A.2.- Justificación de la necesidad del contrato

Alegación 10

- "No se justifica la necesidad de la actividad contractual".

Como ya se ha argumentado en escritos de alegaciones presentados ante otros informes de fiscalización de esa Cámara, obran en los expedientes de los contratos citados, los Informes, ya remitidos a la Cámara de Cuentas, donde se explica detalladamente la justificación de la necesidad de la contratación a tramitar, el procedimiento de contratación seleccionado, así como todas las características principales a incluir en los pliegos: precio, plazo, criterios de valoración, criterios de solvencia, etc. Dichos informes son los que se remiten al órgano de contratación, para la aprobación del gasto y la licitación. Partiendo de dichos informes justificativos redactados por la sociedad y tras su estudio, el órgano de contratación adoptó la decisión de aprobar el inicio de las respectivas licitaciones.

Por tanto, sí existe el informe que debe constar en el expediente, antes de iniciarse el procedimiento encaminado a la adjudicación del contrato. Cuestión distinta es si el contenido del informe justifica suficientemente, a juicio de la Cámara de Cuentas, la necesidad de las contrataciones. A este respecto es necesario manifestar que el contenido de los informes de los expedientes de los contratos, presentan todos el mismo esquema, por lo que todos los contratos deberían ser objeto de reparo en el Informe, sin embargo, únicamente se considera que en 7 de ellos no se justifica la necesidad. Por ello, en aras de intentar mejorar la redacción de los informes para justificar la necesidad sería conveniente contar con un criterio homogéneo por parte de la Cámara.

Contratos 2, 3, 7,
8, 9, 11 y 16

A.3.- Criterios de adjudicación técnicos

Alegación 11

- "Se incluyen criterios de adjudicación asociados a aspectos técnicos, que son genéricos e imprecisos, tales como Memoria descriptiva, Programación de los trabajos...".

No se comparte la opinión vertida en el Informe de que los criterios son genéricos e imprecisos, se trata de un juicio de valor sin fundamento técnico ni jurídico alguno.

La descripción exigida en los pliegos de una memoria descriptiva o una programación de los trabajos es absolutamente detallada y específica y la razón de exigir dichos criterios no es otra sino la de perseguir la viabilidad de las ofertas económicas de los licitadores y el conocimiento previo del proyecto que permitiese comenzar los trabajos sin demora, así como garantizar el cumplimiento de los plazos de ejecución.

Contratos 5, 7, 8
y 13



EXPO ZARAGOZA
EMPRESARIAL

A.4.- Aprobación del expediente

Alegación 12	<p>- "No consta el documento de aprobación del expediente, del pliego y el gasto".</p> <p>El contrato de referencia es consecuencia de la declaración de desierto del expediente AF-SV-1219/14. Dicha licitación se quedó desierta ya que las dos únicas propuestas recibidas resultaron excluidas por limitar o modificar el contenido del Pliego, por ello el Consejo de Administración acordó tramitar una nueva licitación en idénticos términos y condiciones que los del procedimiento declarado desierto, tal y como consta en el acuerdo adoptado el 26 de enero de 2015. Como quiera que no suponía cambio alguno respecto a la anterior licitación se tomó como base del contrato AF-SV-1228/15, por ser una continuación idéntica, el documento de aprobación del expediente, pliego y gasto anterior, el AF-SV-1219/14.</p>	Contrato 2
--------------	---	------------

En el apartado 6.2.1.2 "Selección del contratista y adjudicación de los contratos"

A.1.- Valoración de ofertas.

Alegación 13	<p>- "En el informe técnico de valoración se incluyeron subcriterios no incluidos en el Pliego de Condiciones Particulares".</p> <p>Tendremos en cuenta esta observación para el futuro</p>	Contratos 7 y 8
Alegación 14	<p>- "La mesa de contratación no valora ni emite la propuesta de adjudicación al órgano de contratación".</p> <p>Como ya se ha indicado en anteriores ocasiones, la mesa de contratación hace suyo el informe de valoración emitido por el Área de Construcción y mantenimiento, lo cual, además de ser una práctica habitual en el ámbito de la Administración Pública, "la motivación por remisión a la propuesta de adjudicación" y constituir una actuación conforme a derecho, en nada contradice lo indicado en las Instrucciones Internas de Contratación, que únicamente establece que la mesa asiste al órgano de contratación en la valoración de las ofertas. En ningún lado se indica que esa valoración no pueda hacerse por remisión a la propuesta de adjudicación contenida en el informe de valoración realizada por un área técnica, remisión que como ya se ha indicado en conforme a derecho.</p>	Contrato 10
Alegación 15	<p>- "No consta acta de la mesa con la valoración de ofertas y la propuesta de adjudicación"</p> <p>Consta en el expediente el acta de la Mesa pero en formato Word, ya que por un descuido no se procedió a su firma. En dicha acta no firmada se propone la contratación del adjudicatario, sobre la base del informe realizado por el asesor de seguros contratado al efecto.</p>	Contrato 2

A.2.- Falta de motivación del acuerdo de adjudicación

Alegación 16

<p>– “El acuerdo de adjudicación carece de motivación sobre las características de la proposición finalmente adjudicada”.</p> <p>Es doctrina reiterada del TS y de los Tribunales Administrativos de recursos contractuales que, aun cuando la motivación no venga reflejada en el acto administrativo que ponga fin al procedimiento, se daría cumplimiento a la exigencia de los artículos 54.2 y 58 LRJPAC, siempre que la misma apareciera suficientemente justificada a lo largo del procedimiento, tal y como sucede en los expedientes analizados. Por otra parte, la motivación de los acuerdos de adjudicación viene explicada en cada una de las resoluciones del órgano de contratación, por referencia a la propuesta de la Mesa de Contratación y a sus informes de valoración que, desde luego, están motivados al contener la explicación de la valoración realizada para cada uno de los licitadores.</p> <p>La motivación por remisión a la propuesta de adjudicación (o en general a la propuesta de resolución) es una práctica habitual en el ámbito de la Administración Pública y supone que el órgano encargado de decidir hace suyos los motivos o razones de la propuesta que se le somete a su consideración, lo que constituye una actuación conforme a derecho, debiendo motivar de forma singular el acuerdo cuando precisamente se aparta de la propuesta de la Mesa de Contratación.</p> <p>Por tanto, está absolutamente infundada la apreciación de falta de motivación del acuerdo de adjudicación y por supuesto la de incumplimiento de los principios de transparencia o publicidad, ya que tal y como estipula el propio TS “En el derecho positivo español la motivación puede recogerse en el propio acto, o puede encontrarse en los informes o dictámenes previos cuando el acto administrativo se produzca de conformidad con los mismos que queden incorporados a la resolución (STS del 14 de Septiembre del 2012, rec. 1359/2011).</p>	<p>Contratos 2, 7, 8 y 13</p>
--	-----------------------------------

A.3.- Publicidad de la adjudicación.

Alegación 17

<p>– “No se emitió documento justificativo en el que se identificaran los motivos de urgencia o imperiosa necesidad que justificaba la adjudicación”</p> <p>Las máquinas debían estar instaladas y funcionando el 1 de agosto de 2015 tal y como establecía el pliego de condiciones particulares. Es necesario recordar que 2015 fue año electoral, habiéndose celebrado elecciones autonómicas y locales en mayo. Por tanto, cuando se produce la propuesta de adjudicación, 29 de mayo de 2015, ya se había producido un cambio de gobierno, y por tanto no había previsión alguna de celebrar sesiones del consejo de administración, ya que aún no se habían nombrado nuevos consejeros de Expo Zaragoza Empresarial</p> <p>Por ello, fue necesario hacer uso de la facultad otorgada en las Instrucciones Internas de Contratación, para que el que aún era Director General de la sociedad en esa fecha, 20 de julio de 2015, procediera a la adjudicación del contrato, condicionada a la ratificación de la misma por parte del Consejo de Administración. Dicha ratificación, como consta en el acta del Consejo de 9 de diciembre de 2015, tuvo lugar una vez nombrados todos los nuevos cargos del consejo de Administración de la sociedad.</p>	<p>Contrato 10</p>
--	--------------------

En el apartado 6.2.1.3 "Formalización del contrato"

Alegación 18	<ul style="list-style-type: none"> - "La garantía depositada no es correcta, ya que se calcula teniendo en cuenta el importe de adjudicación respecto a un año de contrato, cuando los contratos señalados se formalizan para dos" 	Contratos 2 y 3
	Esta observación ya fue contemplada en la fiscalización por la Cámara de Cuentas de los ejercicios 2013 y 2014, aplicándose desde entonces en las adjudicaciones llevadas a cabo en el ejercicio actual.	

En el apartado 6.2.1.4 "Ejecución del contrato"

Alegación 19	<ul style="list-style-type: none"> - "No se cumplimentó la correspondiente acta o documento equivalente en el que se confirme la efectiva subsanación de los defectos pendientes a la recepción de la obra". 	Contrato 6
	Tendremos en cuenta esta observación para el futuro	

6.2.2.- Análisis de aspectos concretos en la gestión de la contratación

En el apartado 6.2.2.1 "Del reparto de puntos del criterio precio por la fórmula"

Alegación 20	<ul style="list-style-type: none"> - "La fórmula asigna la máxima puntuación a la oferta más barata, pero, al mismo tiempo, permite obtener puntuación a ofertas sin baja". 	Contratos 2 y 3
	Las fórmulas incluidas son las comunes para las valoraciones en el sector del seguro	

En el apartado 6.2.2.2 "Del contrato de la muestra número 2"

Alegación 21	<ul style="list-style-type: none"> - "Uno de los licitadores del contrato, que finalmente resultó adjudicatario, presentó en su oferta una matización a lo dispuesto en el PCP...En consecuencia, esta empresa debió ser excluida del proceso de licitación por la Mesa de contratación" 	Contrato 2
	Esta sociedad discrepa del contenido de la afirmación incluida en el Informe de la Cámara. El adjudicatario, si bien tuvo unas dudas en cuanto a la distribución de los valores de los bienes a asegurar, que le fueron aclaradas, formalizó los documentos contractuales del expediente, acatando por tanto el contenido de los mismos, sin condición alguna	

6.2.3.- Fraccionamiento

Alegación 22	<p>– “Ambos contratos tienen por objeto la “Redacción de proyecto y Dirección facultativa de las obras de adecuación del Edificio 61A”, uno para las obras de la planta 1ª y otro para las de la Planta 2ª”</p> <p>1.- Uno de los contratos es para la planta 1ª y el otro es para la planta 2ª, que estén en el mismo edificio (61 A) es totalmente circunstancial ya que los “promotores” de ambos contratos son distintos. Un contrato es promovido por EXPO (espacios profesionales) y el otro el Departamento de Justicia y Presidencia (SAMA). El Departamento de Justicia podía haber elegido la planta 2ª del edificio 65 A o la planta baja del 65D como ubicación del SAMA.</p> <p>2.- La aprobación en el mismo Consejo de la licitación de ambos contratos también es circunstancial puesto que el inicio del proceso es muy distante en el tiempo para ambos contratos. En el caso de los espacios profesionales, el Consejo dilató la aprobación de la licitación durante casi un año. Es decir, el Consejo podía haber aprobado dicha licitación seis meses antes y no hubieran coincidido.</p>	Contratos 7 y 8
Alegación 23	<p>– “El objeto de ambos contratos tiene que ver con el objetivo único de asegurar, bien en concepto de responsabilidad civil, bien en concepto de daños patrimoniales, bienes y edificios del complejo inmobiliario”.</p> <p>A juicio de esta sociedad la afirmación vertida en el Anteproyecto de Informe sobre la unidad operativa y funcional de los contratos de seguro, no tiene ningún fundamento jurídico y además contiene un error conceptual.</p> <p><u>El seguro de daños</u> tiene por objeto proteger el patrimonio propio de la sociedad ante los posibles daños que puedan sufrir estos, en concreto es objeto de aseguramiento la destrucción o deterioro de los bienes asegurados, siempre que se encuentren dentro de los recintos especificados en las Condiciones Particulares de la póliza.</p> <p><u>El seguro de responsabilidad civil</u> trae causa del artículo 1902 y ss del Código Civil: “El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia está obligado a reparar el daño causado”. El art. 1.903 añade: “La obligación que impone el artículo anterior es exigible, no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe responder”. Por su parte el artículo 73 de la Ley de Contrato de seguros establece que “Por el seguro de responsabilidad civil el asegurador se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley y en el contrato, a cubrir el riesgo del nacimiento a cargo del asegurado de la obligación de indemnizar a un tercero los daños y perjuicios causados por un hecho previsto en el contrato de cuyas consecuencias sea civilmente responsable el asegurado, conforme a derecho.”</p> <p>Es decir, el objeto de ambos seguros es absolutamente distinto, las coberturas son absolutamente distintas y responden ante riesgos absolutamente distintos. Uno, el de daños, protege a los bienes patrimoniales propios de la empresa y el otro protege a la empresa ante</p>	Contratos 2 y 3

<p>reclamaciones de terceros por actos de la empresa o de sus empleados. Incluso la regulación de ambos seguros en el texto de la Ley de Contrato de Seguro es distinta.</p> <p>De todo lo expuesto se extrae de base afirmar que el objeto de ambos seguros tiene que ver con el objetivo único de asegurar, bien en concepto de responsabilidad civil, bien en concepto de daños patrimoniales, bienes y edificios del complejo inmobiliario, ya que no se pueden mezclar conceptos. Los daños patrimoniales que pueden sufrir los bienes de una sociedad es una cosa, y la responsabilidad civil de los actos realizados por la sociedad, con independencia de dónde se produzcan, es otra cosa.</p> <p>Esta sociedad defiende que no ha existido fraccionamiento al licitar dos contratos diferentes, pues el objeto no es ni el mismo ni único. En esa misma línea cabe destacar que en 2015, período anterior a que las nueva Directivas en materia de contratación tuvieran un efecto directo, la división por lotes era algo excepcional.</p>	
<p>- <i>"En este caso existe una unidad funcional u operativa indispensable para la consecuencia de un mismo objetivo como es la sustitución de techos desmontables del Edificio de oficinas, referido uno a la obra civil y otro a las instalaciones"</i></p> <p>La afirmación de que el falso techo y las instalaciones forman una unidad funcional es completamente desacertada, desde un punto de vista técnico. Tanto es así, que en la actualidad las corrientes más vanguardistas en diseño de oficinas plantean oficinas sin falsos techos y con las instalaciones totalmente vistas, cuestión que ya por sí sola justifica la independencia funcional del falso techo con las instalaciones o viceversa, al margen de la faceta estética de la cuestión.</p>	<p>Contratos 5 y 6</p>

Alegación 25 En el apartado 6.2.4 "De la falta de segregación de funciones".

Tomamos nota para futuras licitaciones.

En el apartado 6.3.3 "Incidencias en la contratación menor"

Considera el Anteproyecto que la contratación menor incurre en los siguientes incumplimientos:

Alegación 26

<p>1) <i>"No consta el visto bueno del Director Gerente en la factura".</i></p> <p>Efectivamente, en las facturas correspondientes a estos contratos no consta el visto bueno del Director Gerente, debido a que corresponden al periodo de transición derivado del cambio en la Dirección de la Sociedad, tras el cambio de legislatura por las elecciones celebradas en mayo de 2015.</p> <p><i>"Este gasto menor tiene el mismo objeto que el modificado que se tramitó del contrato mayor DC-O-1222/15" ALFONSO</i></p> <p>El objeto del contrato menor es "la reparación puntual de la ignifugación de la estructura metálica de la planta tercera del edificio EXPO", mientras que el modificado al contrato mayor DC-O-1222/15, corresponde a "la reparación puntual de la ignifugación de la estructura metálica de las plantas segunda, primera y baja del edificio EXPO"</p>	<p>Contratos 12 y 13</p> <p>Gasto menor 21</p>
--	--

Alegación 27

<p>2) <i>"Segregación de funciones".</i></p> <p>Tomamos nota de la observación para el futuro.</p>	
--	--

Alegación 28

<p>3) <i>"Fraccionamiento".</i></p> <p>a) <i>"Son gastos entre los que existe una unidad operativa o funcional inseparables para el logro de una misma finalidad que es el correcto funcionamiento de la fotovoltaica El Burgo".</i></p> <p>Es objeto del contrato nº 6, de octubre de 2014, la sustitución de unas válvulas de la <u>instalación fotovoltaica El Higueral ubicada en el Burgo de Ebro</u>, que habían resultado quemadas por el uso. Estas válvulas estaban cubiertas por la garantía del fabricante, si bien no incluía el transporte y la instalación de las mismas.</p> <p>Por otro lado, fue objeto del contrato CM-18/15 la reparación de una serie de daños de cierta consideración que afectaron a diversos elementos y sistemas de la <u>instalación fotovoltaica El Higueral ubicada en El Burgo de Ebro</u> a causa de una tormenta de granizo con caída de rayos que tuvo lugar el 31 de julio de 2015. Unos daños fueron causados por sobrecargas en la instalación originadas por los rayos al caer a tierra y otros por impactos de granizo en elementos.</p> <p>En consecuencia, atendiendo por un lado a la diferencia de fechas entre un</p>	<p>Contratos 6, CM-16/15 y CM-18/15</p>
--	---

contrato y otro, a las circunstancias totalmente imprevisibles que suponen los daños causados por una tormenta de granizo, no puede considerarse bajo ningún concepto que exista fraccionamiento. En octubre de 2014, como es obvio no se pudo prever la tormenta sucedida en julio de 2015, además como ya se ha explicado el objeto de la contratación es diferente.

Respecto al contrato CM-16/15, de **31 de julio de 2015**, el objeto del mismo es el desmontaje y posterior montaje de unas series de módulos fotovoltaicos de la Planta fotovoltaica Dinamiza, ubicada en la cubierta de los edificios Dinamiza, para poder ejecutar la reparación de filtraciones en la cubierta del edificio 65 D.

En consecuencia, y al tratarse de contratos cuyo objeto son dos instalaciones fotovoltaicas diferentes (y de diferentes propietarios) que no constituyen una unidad operativa o funcional, no puede considerarse que exista fraccionamiento.

Estos contratos fueron adjudicados a la empresa ENÁTICA ENERGÍA, S.L., como adjudicataria del contrato de mantenimiento de las plantas. Dentro de las obligaciones contractuales de la empresa se encuentra el mantenimiento de las garantías de los equipos. La manipulación de las placas fotovoltaicas por otras empresas daría como resultado la desaparición de las garantías que se contemplan en el contrato de mantenimiento, por lo que resulta que debe ser Enática Energía, S.L. la que ejecute estos trabajos.

En consecuencia, a fin de no perder la garantía necesaria de los equipos, y además de no incurrir en graves pérdidas de producción de energía, se propuso la adjudicación a la empresa ENÁTICA ENERGÍA, S.L.

b) *"Se tramita un contrato menor para gestionar la prestación de un servicio de limpieza durante un período de 15 días, hasta la entrada en vigor del correspondiente contrato mayor y con la misma empresa que venía prestando el servicio"*

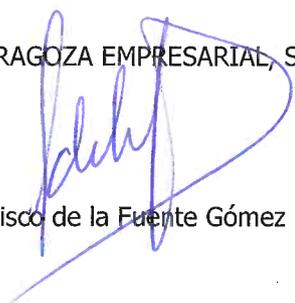
Ante la imposibilidad de efectuar la adjudicación del nuevo contrato de limpieza a través del Acuerdo Marco de limpieza ecológica de edificios y retirada selectiva de residuos del Gobierno de Aragón, antes de la finalización del contrato en vigor hasta el 30 de abril de 2015, se optó por esta solución con la finalidad de evitar que las zonas comunes de los Edificio quedaran sin servicio de limpieza.

No obstante, tomamos nota de esta observación para futuras licitaciones.

Contrato 11

En Zaragoza, a 23 de enero de 2017

EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.



Francisco de la Fuente Gómez

ANEXO II

**ALEGACIONES PRESENTADAS POR LA EXPRESIDENTA DEL
GOBIERNO DE ARAGÓN**

Zaragoza, 23 de enero de 2017

Excmo. Sr.
D. Antonio LAGUARTA LAGUARTA
Presidente de la
CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN
c/ Jerusalén, 4
50009-ZARAGOZA



Señor Presidente:

Ajunto le remito el documento de alegaciones relativo al Anteproyecto del **"Informe de Fiscalización de EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. correspondiente al ejercicio 2015"**, en mi condición de Presidenta del Gobierno de Aragón durante el periodo fiscalizado por la Cámara de Cuentas.

Atentamente



**ALEGACIONES FORMULADAS POR LA EXCMA. SRA.
DOÑA LUISA FERNANDA RUDI UBEDA, EN CALIDAD DE
EXPRESIDENTA DEL GOBIERNO DE LA DIPUTACIÓN
GENERAL DE ARAGÓN, RELATIVAS AL ANTEPROYECTO
DE INFORME DE FISCALIZACIÓN SOBRE EXPO
ZARAGOZA EMPRESARIAL, S. A. CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2015.**

Zaragoza, a 23 de enero de 2017

INDICE

1.-ALEGACIÓN GENERAL

2.-ALEGACIONES A LAS CONCLUSIONES DERIVADAS DEL ANÁLISIS ECONOMICO FINANCIERO

3.-ALEGACIONES AL ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

4.-ALEGACIONES AL ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS

5.-ALEGACIONES AL ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL

Alegación 1

1.- ALEGACIÓN GENERAL

-Entendemos que el profundo y detallado análisis realizado sobre la administración de la sociedad, será muy útil para mejorar la gestión siempre compleja, de una sociedad como EZE, en un marco reglamentario también muy detallista.

Es en dicho ámbito en el que, pese a que en sus conclusiones mantiene algunas dudas sobre determinadas gestiones puntuales, **consideramos que el informe avala globalmente esa complicada gestión.**

-Es preciso volver a reiterar, al igual que se manifestó en las alegaciones formuladas el 27 de Junio de 2016 al Anteproyecto del Informe de Fiscalización correspondiente a los ejercicios 2013 y 2014 de esta misma Sociedad, que **sería adecuado, en aras de una mayor claridad y transparencia del Informe, diferenciar de manera mas precisa** la gestión correspondiente al ejercicio fiscalizado de 2015, de la gestión realizada desde los orígenes de la sociedad, incluso antes de la celebración de la EXPO.

Asimismo sería conveniente explicitar **cuales de esas gestiones** a las que hace referencia el informe **fueron realizadas por el equipo que dirigió la Sociedad en el periodo comprendido entre Julio de 2011 y Julio de 2015, o bien fueron realizadas con anterioridad o posterioridad a dicho periodo.**

Alegación 2

2.- ALEGACIÓN RESPECTO A LAS CONCLUSIONES DERIVADAS DEL ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO.

Se manifiesta la conformidad, en su práctica totalidad con las conclusiones derivadas del análisis económico financiero, que avalan la gestión realizada durante 2015,

En relación con la salvedad realizada por los auditores respecto a la posible regularización de las cuotas de IVA soportadas en alguna de las actividades, cabe resaltar que es el propio informe de la Cámara de Cuentas el que manifiesta que: *“a la fecha de formulación de las cuentas anuales, no existe una interpretación administrativa ni jurisprudencial unívoca respecto al tratamiento de la regularización derivada de una modificación legal de 2014”*.

Alegación 3

3. RESPECTO AL ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA

No hay nada especial que manifestar respecto al realista análisis de las infraestructuras.

4. ALEGACIÓN RESPECTO A LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS DE LA SOCIEDAD

Alegación 4 -La mayor parte de las conclusiones escritas en relación a la **gestión de recursos humanos (conclusiones número 8, 9, 13, 14 y 15) tienen su origen** y vienen condicionadas por **decisiones y actuaciones empresariales anteriores a 2011, y previas** por tanto a la gestión realizada durante **el periodo fiscalizado**. Por ello entendemos que **no deben ser incluidas** como conclusión derivada de la gestión realizada durante 2015.

Alegación 5 -A mayor abundamiento, tal y como se **reconoce en la conclusión nº 10**, la gestión de personal ha sido mejorada sustancialmente en el periodo 2011-2015, siendo las decisiones del **Consejo de Administración de ese periodo** las que produjeron **reducciones** significativas de plantilla, y la **reconversión** de la estructura laboral heredada.

Alegación 6 -Debe mencionarse asimismo que algunas cargas laborales permanecieron durante 2015, a causa de **sentencias judiciales favorables a los intereses de los empleados**, frente a las decisiones de los órganos de dirección de la empresa.

Alegación 7 -La estructura de la sociedad **venia condicionada por la gestión anterior**, que consolidó algunos puestos de trabajo y sus correspondientes remuneraciones. A pesar de ello durante el periodo 2011-2015 se produjo una importante reducción de los sueldos más altos de la empresa,

En relación con el criterio manifestado en el informe de que la sociedad **contaba en 2015 con una estructura descompensada**, es preciso señalar que una empresa inmobiliaria hoy en día y gracias al uso de las nuevas tecnologías, **no necesita** mucho personal administrativo o auxiliar. Sin embargo **sí precisa** de profesionales experimentados en la gestión inmobiliaria, por lo que la estructura existente era muy **semejante** a la de sociedades similares de capital privado en este mismo ámbito.

Alegación 8 -Si bien es cierto, que el Consejo de Administración **no aprobó expresamente** un organigrama detallado ni reglas para el funcionamiento del Consejo de Dirección de la sociedad, **ello no supone la infracción** de ningún precepto conocido.

El comité de Dirección, tal y como es habitual en muchas Sociedades anónimas, es un sistema **para coordinar y estimular** al equipo humano, no un órgano de decisión.

En cualquier caso la Sociedad EZE S.A. **disponía** en 2013 y 2014 de un organigrama y un sistema de gestión definido y adecuado a sus objetivos, aunque no hubiera sido aprobado por el Consejo de Administración.

5.-ALEGACIONES RESPECTO DE LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL DE LA SOCIEDAD

-En relación con la actividad contractual de la Sociedad EZE S.A., será preciso **tener en cuenta** las alegaciones que en su caso puedan efectuar **los técnicos y jurídicos que trabajan para la**

Sociedad, y los informes de los letrados asesores del Consejo de Administración, documentos cuyo contenido nos resulta desconocido.

-Dentro de las actividades que fueron objeto de conocimiento y decisión por el Consejo de Administración, cabe informar desde nuestro conocimiento **lo siguiente:**

Alegación 9 En cuanto a los 570.000 € gastados por la comunidad de propietarios cuya gestión no ha seguido los trámites exigidos según la auditoria (**conclusión nº 16**), cabe alegar que en su mayor parte responden a actividades prorrogadas año a año (principalmente vigilancia, suministro eléctrico y póliza de seguros) como es normal en la gestión de muchas comunidades de vecinos.

Alegación 10 En relación a la **conclusión 17**, en la que se afirma que: “ *la explotación fue cedida desde 2014 a la Fundación del hidrógeno* “ y se hace referencia a los costes de mantenimiento de la *hidrogenera*, es preciso indicar que aunque existió desde siempre una fuerte colaboración de la Sociedad con la Fundación del Hidrógeno, e incluso existieron borradores de un convenio para proceder a la cesión la misma, ésta no pudo formalizarse antes de julio de 2015, tal y como puede comprobarse en diversas actas del Consejo de Administración.

En cualquier caso, los gastos se debieron al pago de suministros que vienen prestándose desde hace años, con pocos suministradores posibles, que en este tipo de instalaciones son casi siempre estables (agua, energía,..)

Alegación 11 En cuanto a lo manifestado en el informe provisional en relación con la fiscalización del seguro de daños materiales (**conclusión nº 18**) es preciso señalar que el Consejo de Administración, en enero de 2015 **decidió declarar desierto** este procedimiento de contratación, precisamente como consecuencia de que en las dos ofertas se incluían matizaciones, por lo que **era preciso** y así se acordó **prorrogar el contrato vigente**. Posteriormente se decidió y **produjo nueva licitación** con fecha 4 de febrero, a la misma se presentaron 4 ofertas y según el informe de los servicios jurídicos (ver 3 Informe de valoración 1228, adjunto a estas alegaciones) se excluyó por ese motivo sólo una oferta, y el seguro fue adjudicado por acuerdo del Consejo de Administración de 2 de marzo, a otra de las ofertas presentadas.

Alegación 12 La comunicación a la Cámara de Cuentas de las prórrogas de mantenimiento (conclusión nº 19), puede haberse tratado de un fallo administrativo de los responsables de trasladar esos datos, pero **los acuerdos de prórroga fueron correctos y debidamente conocidos por los Consejos de Administración**

Alegación 13 -En relación con la **conclusión nº 20**, es preciso manifestar **lo siguiente:**

La necesidad de los **contratos números 2, 3, 11, y 16** es inherente al correcto funcionamiento de la sociedad y conforme a los propios fines de la misma.

Los contratos 7 y 8, que responden a **objetivos distintos y unidades de negocio diferentes**, fueron separada y debidamente **justificados** y analizados en su libertad de gestión por varios

consejos de administración, (ver **actas** de los consejos de administración de **febrero 2015** en los que en un caso se acordó estudiar mejor y esperar, y en otro se acordó licitar).

El contrato nº 9, deriva de la obligación que exige que la reparación de los daños surgidos en el edificio, cuenten como es preceptivo, con dirección facultativa profesionalizada

Alegación 13 **Algunas de las manifestaciones del informe provisional**, como son: (la insuficiencia de justificación del precio de contrato, adjudicación con bajas elevadas, imprecisión en los criterios de adjudicación, criterios sobre las fórmulas a emplear para valorar el precio de las ofertas, insuficiente motivación sobre las características de la proposición adjudicada, (**conclusiones nº 21 , 23 , 24 , y 25)** responden a **la aplicación de los criterios recibidos entonces de los servicios técnicos y jurídicos de la Sociedad diferentes a los que en el informe manifiestan los técnicos de la Cámara de Cuentas**; divergencias frecuentemente derivadas de la enorme complejidad y profusión de trámites de las normas de contratación que deben cumplirse.

-En relación con la **conclusión 22** del informe en cuanto al supuesto fraccionamiento de contratos conocidos por el consejo de Administración e preciso señalar **lo siguiente**:

Alegación 14 Los seguros de daños y de responsabilidad civil (contratos nº 2 y 3) **no suponen una unidad operativa o funcional**, por lo que no existe motivo por el que hubieran debido ser contratados conjuntamente, son **dos seguros diferentes**, y por ello su contratación independiente es perfectamente admisible.

Desde el inicio de la gestión de la sociedad, **en la contratación** de la mayoría de las inversiones **se ha desglosado** la inversión en **contratos de obra y de instalaciones**, debidamente coordinados por la Dirección de la sociedad, con lo que se ha conseguido frecuentemente, mayor especialización, menos subcontratas, mejores precios y menores costos, lo que avala tal práctica. Ello justifica que **los contratos nº 5 y 6** hayan sido independientes, su contratación conjunta no era necesaria legalmente, ni conveniente económicamente.

Alegación 15 -**Los contratos nº 7.- (Espacios profesionales) , y 8 (Mediación)** no tienen nada en común, solo que fueron realizados en el mismo edificio, pero en dos plantas distintas. Se trata de **dos proyectos diferentes**, con **diferentes plazos** de ejecución, **diferentes promotores**, **diferente financiación**, (ver mención anterior) ..., por lo que **en ningún caso existió fragmentación**.

El primero de ellos se gestionó a **iniciativa de la propia sociedad**, al considerar que podía ser negocio ofertar espacios de trabajo a profesionales diversos.

Mientras que **el segundo** fue puesto en marcha a **iniciativa del Departamento de Presidencia y Justicia**, para destinar un espacio público a actividades de mediación. En el consejo de abril, se acordó iniciar esa tramitación sólo cuando **se recibiera formalmente encargo de ejecución** por parte del departamento de Presidencia y Justicia.

Alegación 16 - **No puede entenderse** como fraccionamiento los contratos para la sustitución y **reparación de placas fotovoltaicas en El Burgo de Ebro**, y **el montaje y desmontaje de otras placas** realizadas en el edificio **Dinamiza**, por cuanto se trata de dos instalaciones **diferentes**, situadas en **distintos** términos **municipales**. El procedimiento de contratación es similar al utilizado en la contratación de reparaciones en edificios o infraestructuras distintos, aunque tengan técnicas similares.

Todo lo puesto en el presente documento, lo suscribo y firmo en la Inmortal Ciudad de Zaragoza a 23 de enero de 2017.



LUISA FERNANDA RUDI ÚBEDA

ANEXO II
TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

II.1. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

1. Alegación 1

Apartado 3.1.5. Endeudamiento

Se estima la alegación y se modifica el informe.

2. Alegación 2

Apartado 4.3.3.2. Construcción e instalaciones técnicas DHC (central de producción de energías y red de distribución de calor y frío)

La alegación completa la serie numérica de ingresos percibidos por Expo, aportando los ingresos de 2015 y el saldo final de este año, datos que quedan incorporados al informe.

Se estima parcialmente la alegación y se modifica el informe, que pasa a tener la siguiente redacción

“Los ingresos percibidos por Expo en concepto de canon vinculados a la concesión ascendieron a 124, 120 y 144 miles de euros en los ejercicios 2013, 2014 y 2015. A 31 de diciembre el saldo deudor de Districlima ascendía a 158 miles de euros.”

3. Alegación 3

Apartado 5.3.1. Organigrama y plantilla. Situación

El ente auditado en su alegación señala que a final de 2012, desde la Dirección General, se elaboró un organigrama que entró en vigor en enero de 2013 tras su entrega a los distintos miembros del Comité de Dirección; que dicho organigrama permaneció en vigor, con ligeras adaptaciones a las circunstancias de la sociedad hasta finales de 2015 y que la sociedad preparó en 2013 un documento por empleado denominado “Descripción de puesto de trabajo” que contiene la misión del puesto y sus principales funciones; que el área de calidad y atención al cliente cuenta con dos mandos intermedios, pero su categoría es Jefe de departamento, no adjuntos.

La Sociedad no ha proporcionado a la Cámara de Cuentas ni inicialmente ni en fase de alegaciones la documentación que acredite la aprobación por el órgano competente de un organigrama de su personal que identifique las funciones de sus puestos de trabajo, así como sus retribuciones.

El documento denominado "descripción de puesto de trabajo" a que se refiere la alegación no está fechado ni firmado por persona responsable y no se ha actualizado desde el mes de marzo de 2015

En el organigrama y en el documento denominado “Descripción de puesto de trabajo” proporcionados por la sociedad, no se menciona la categoría de los dos mandos intermedios.

No se modifica el informe, salvo en el último aspecto de la alegación, en que por tratarse de una simple cuestión de denominación, se cambia el término “adjuntos” por el de “Jefes de departamento”.

4. Alegación 4

Apartado 5.4.1. Sueldos y salarios

La Sociedad alega que en el ejercicio 2015 únicamente hay 10 trabajadores con funciones de responsabilidad (jefes de área, jefes de departamento y adjunto). No existe la figura de director técnico.

De los 10 trabajadores, 7 superan en salario bruto anual (9 si consideramos la retribución variable máxima) correspondientes a un trabajador de grupo A, nivel 30, con complemento de especial dedicación.

Las retribuciones fijas de siete de los diez trabajadores con funciones de responsabilidad (jefes de área y jefes de departamento) exceden el valor máximo de referencia (50,14 miles de euros, correspondientes a un trabajador de grupo A, nivel 30, con complemento de especial dedicación) en porcentajes comprendidos entre el 0,2 % y el 40 % (10 % en promedio). Si en este análisis se incluyen, además, las retribuciones de carácter variable, serían diez los trabajadores (incluido un Técnico A) los que excederían el valor máximo de referencia del grupo A, en porcentajes que oscilarían entre el 2,3 % y el 60,4 % (18 % en promedio).

En base a la alegación se modifica el informe.

5. Alegación 5

Apartado 4.3.3.3. Instalaciones Hidrogenera

La alegación argumenta que nunca se produjo la cesión de la estación Hidrogenera ni a la Fundación del hidrogeno, ni a ningún otro organismo público ni privado.

La Cámara de Cuentas lo que precisa en su informe es que lo que se ha cedido es la explotación de la Hidrogenera, no su propiedad, pero que no existe acuerdo al respecto.

A este asunto se refiere el informe justificativo de 13 de mayo de 2014, incorporado en el expediente de contratación para el suministro de nitrógeno para llevar a cabo el mantenimiento de la Hidrogenera, en el que se dice textualmente lo siguiente:

“..la sociedad Expo Zaragoza Empresarial, S.A. ha llegado a un acuerdo con la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS DEL HIDRÓGENO EN ARAGÓN, para seguir manteniendo y operando la Hidrogenera y sus vehículos a cambio de que la sociedad Expo Zaragoza Empresarial S.A. asuma los gastos, el cual, además de la electricidad, el suministro de agua potable y el servicio de vigilancia mediante la instalación del Circuito Cerrado de Televisión, es básicamente el consumo de Nitrógeno.

Esta solución, en la cual la Sociedad Expo Zaragoza Empresarial SA, asume el coste del nitrógeno mientras que la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS DEL HIDRÓGENO EN ARAGÓN siga explotando y manteniendo la Hidrogenera y los vehículos de hidrógeno, supone un ahorro de unos 19.000 €/anuales...”

No se estima la alegación, aunque se matiza la redacción del informe.

6. Alegación 6

Apartado 3.2.3.4. Comunidades de Propietarios, subapartado B.B.

En sus alegaciones el ente fiscalizado, en relación con 6 contratos con un gasto conjunto de 570 miles de euros por gastos correspondientes a elementos y servicios comunes, detalla y aclara, para cada uno de los gastos contratados directamente por la comunidad de propietarios, cuáles fueron las condiciones de publicidad bajo las cuales se contrataron tales gastos.

No se estima la alegación. No obstante, a raíz de la alegación, se modifica el orden de la relación de contratos del cuadro, y el número (tres) de contratos citados en el siguiente párrafo del informe.

7. Alegación 7

Apartado 6.1.1. Examen general del cumplimiento de las obligaciones formales de informar a los órganos de fiscalización sobre la actividad contractual

En la alegación se señala que en el cuadro incluido en el informe provisional de la Cámara de Cuentas hay tres prórrogas correspondientes a tres contratos cuyos importes de adjudicación son inferiores al límite legal previsto en el art. 29 TRLCSP, respecto de la obligación de comunicación de las circunstancias posteriores a la ejecución.

La alegación se estima y se modifica el informe.

8. Alegación 8

Apartado 6.2.1.1. Preparación del contrato y expediente de contratación, subpartado A.1. Precio y valor estimado del contrato

La alegación admite que los expedientes no recogen estudios para fijar los precios de licitación. El ente fiscalizado toma nota de la incidencia detectada por la Cámara para mejorar sus expedientes futuros.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

9. Alegación 9

Apartado 6.2.1.1. Preparación del contrato y expediente de contratación, subapartado A.1. Precio y valor estimado del contrato

La alegación se puede dividir en dos apartados. Uno primero, en el que se afirma que los precios de licitación se fijaron correctamente y que las bajas ofertadas por los licitadores se debieron a la crisis y a la falta de trabajo de las empresas. El segundo se refiere a la incorrecta determinación del precio del contrato número 5 en el que se argumenta que se trata de un modificado por unos trabajos de ignifugación no previstos en el contrato original.

La alegación contiene observaciones sin soporte documental.

No se modifica el informe.

10. Alegación 10

Apartado 6.2.1.1. Preparación del contrato y expediente de contratación, subapartado A.2. Justificación de la necesidad del contrato

Alega discrepancias con el alcance de la justificación de los contratos, afirmando que están debidamente justificados pero no aporta documentación acreditativa.

No se modifica el informe.

11. Alegación 11

Apartado 6.2.1.1. Preparación del contrato y expediente de contratación, subapartado A.3. Criterios de adjudicación técnicos

“En los contratos número 5, 7, 8 y 13, que representan el 25 % de los expedientes, se incluyen criterios de adjudicación asociados a aspectos técnicos, que son genéricos e imprecisos, tales como “Memoria descriptiva”, “Programación de los trabajos”, “Memoria de actuaciones a ejecutar”, “Desarrollo del plan de necesidades”, “Análisis de las características técnicas de las estructuras del Pabellón Puente” o “Memorias descriptivas de los trabajos durante la elaboración del trabajo”.

La entidad fiscalizada alega que no se comparte la opinión de la Cámara considerando que se trata de un juicio de valor sin fundamento técnico ni jurídico, pero no aporta documentación acreditativa al respecto.

No se modifica el informe.

12. Alegación 12

Apartado 6.2.1.2. Selección del contratista y adjudicación de los contratos, subapartado A.1. Valoración de las ofertas

“En el contrato número 2 no consta el documento de aprobación del expediente ni, por tanto, de los pliegos y del gasto”.

La entidad alega que al provenir este contrato de otro que se declaró desierto toda esta documentación obra en el anterior expediente.

No cabe iniciar la tramitación de un expediente de contratación aprovechando documentación o trámites realizados de otro anterior e independiente. Cada expediente es autónomo y debe incorporar la documentación que le corresponda en razón del artículo 109 del TRLCSP.

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

13. Alegación 13

Apartado 6.2.1.2. Selección del contratista y adjudicación de los contratos, subapartado A.1. Valoración de las ofertas

“En los contratos 7 y 8, que representan el 12,5 % de los expedientes, en el informe técnico de valoración se incluyeron subcriterios no incluidos en el Pliego de Condiciones Particulares.”

El ente fiscalizado acepta la conclusión y se compromete a adoptarla en el futuro.

No se modifica el informe.

14. Alegación 14

Apartado 6.2.1.2. Selección del contratista y adjudicación de los contratos, subapartado A.1. Valoración de las ofertas

El ente fiscalizado alega que la mesa de contratación hace suyo el informe de valoración emitido por el área de construcción y mantenimiento, constituyendo una práctica habitual del sector público.

La Mesa de contratación u órgano de valoración de ofertas debería valorar las ofertas presentadas y no sólo analizar, suscribir o hacer suyo el informe técnico ya que, de conformidad con el artículo 22.1. e) RGLCSP y el artículo 8 LCA, es el órgano competente para valorar las ofertas. En el caso de que la Mesa solicite informe técnico, en las actas debe quedar constancia de que la valoración la realiza la Mesa (ayudada por los informes técnicos solicitados) y de que asume su responsabilidad que la normativa le atribuye. Además, en el acta debe incluirse el detalle de la valoración o adjuntar, como anexo inseparable al acta (esto es, suscrito por el Presidente y Secretario de la Mesa) el informe técnico.

No se modifica el informe.

15. Alegación 15

Apartado 6.2.1.2. Selección del contratista y adjudicación de los contratos, subapartado A.1. Valoración de las ofertas

“En el contrato de la muestra número 2, no consta acta de la mesa con la valoración de las ofertas y la propuesta de adjudicación a la económicamente más ventajosa.”

El ente fiscalizado acepta la conclusión reconociendo que no consta documento firmado.

No se modifica el informe.

16. Alegación 16

Apartado 6.2.1.2. Selección del contratista y adjudicación de los contratos, subapartado A.2.- Falta de motivación del acuerdo de adjudicación

La alegación arguye que la motivación por remisión a la propuesta del órgano de adjudicación es una práctica habitual en el ámbito de la Administración Pública. Igualmente alude que la motivación puede encontrarse en los informes o dictámenes previos sin necesidad de motivación expresa en el acuerdo final.

La resolución de adjudicación del contrato no se motiva suficientemente, incumpliendo el artículo 151.4 TRLCSP. La resolución debe detallar el desglose de puntuación correspondiente a los distintos criterios y las razones para la asignación de la puntuación a las distintas ofertas.

En ese sentido se manifiesta el Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales en la Resolución 947/2014, de 18 de diciembre: "las adjudicaciones no se encuentran adecuadamente motivadas con infracción, en ambos acuerdos impugnados, de lo dispuesto en el art. 151.4 TRLCSP, al limitarse su contenido, como hemos apuntado, a indicar las puntuaciones globalmente obtenidos por los distintos licitadores, diferenciando las correspondientes a los criterios de adjudicación evaluables de forma automática y no evaluables de dicha forma, sin detallar el desglose de puntuación correspondiente a los distintos criterios ni razonar en ningún momento cuáles hubieran sido las razones para asignar estas puntuaciones a las distintas ofertas".

No se modifica el informe.

17. Alegación 17

Apartado 6.2.1.2. Selección del contratista y adjudicación de los contratos, subapartado A.3.- Publicidad de la adjudicación

La alegación hace referencia a que fue el Director General el que adjudicó el contrato debido a que al ser año electoral no había previsión de realizar sesiones del Consejo de Administración.

No se aporta, ni consta en el expediente, declaración de urgencia hecha por el órgano de contratación, debidamente motivada, en la que se acredite la urgencia.

No se modifica el informe.

18. Alegación 18

Apartado 6.2.1.3. Formalización del contrato

La entidad fiscalizada asume la conclusión y por lo tanto no se modifica el informe.

19. Alegación 19

Apartado 6.2.1.4. Ejecución del contrato

La entidad fiscalizada asume la conclusión y por lo tanto no se modifica el informe.

20. Alegación 20

Apartado 6.2.2.1. Del reparto de puntos del criterio precio por la fórmula

La alegación simplemente hace referencia a que es una fórmula comúnmente utilizada en el sector del seguro.

No se modifica el informe.

21. Alegación 21

Apartado 6.2.2.2. Del contrato de la muestra número 2

“Se ha podido comprobar cómo uno de los licitadores del contrato, que finalmente resultó adjudicatario, presentó en su oferta una matización a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones, sin que el régimen jurídico aplicable a la contratación del sector público permita que el licitador por propia iniciativa limite el alcance de su oferta a conveniencia.

En consecuencia, esta empresa debió ser excluida del proceso de licitación por la Mesa de contratación.”

La alegación afirma que se trataron simplemente de unas dudas que le fueron aclaradas.

En su oferta la empresa presentó modificaciones a lo dispuesto en el Pliego, sin que se la excluyera del procedimiento, en concreto, introduce en su oferta un anexo firmado en el que se señala textualmente que:

“...hace constar que si bien se asumen por parte de la Compañía los pliegos técnicos y administrativos del presente procedimiento, no es posible garantizar en su totalidad el punto del apartado 19. Equipos Electrónicos y Avería de Maquinaria del apartado 6.2.3. (Riesgos cubiertos) por valor de 1.000.000 € y 5.500.000 €, respectivamente, ya que los capitales declarados son únicamente de 1.770.000 € en la partida de Ajuar, capital insuficiente para poder garantizar sumas superiores, en el caso de Avería de Maquinaria.

Entendemos que se trata de un error en el pliego, e insistimos en que el no garantizar esta partida de Avería Maquinaria es por insuficiencia de capital declarado, y como

viene siendo habitual en la práctica aseguradora, ante inexistencia de capital no será posible garantizar la mencionada cobertura...”

La alegación contiene observaciones que no modifican el contenido del informe.

22. Alegación 22

Apartado 6.2.3. Fraccionamiento

La alegación argumenta que el hecho de que los contratos versen sobre el mismo objeto, en el mismo edificio y que se aprobaran en el mismo Consejo son temas circunstanciales.

La Cámara de Cuentas estima que estos hechos de coincidencia del objeto del contrato, de la fecha del acuerdo de adjudicación y del adjudicatario no son temas circunstanciales sino relevantes a efectos de valorar un fraccionamiento del contrato.

No se estima la alegación; no obstante, habiéndose advertido un error material en el informe provisional, se modifica la redacción.

23. Alegación 23

Apartado 6.2.3. Fraccionamiento, subapartado B. Contratos 2 y 3

La alegación plantea que se trata de dos contratos con objetos distintos.

Se estima la alegación y se modifica el informe.

24. Alegación 24

Apartado 6.2.3. Fraccionamiento, subapartado C. Contratos 5 y 6

La alegación argumenta que son dos operaciones distintas tal como: “la afirmación de que el falso techo y las instalaciones forman una unidad funcional es completamente desacertada desde un punto de vista técnico.”

Cabe apreciar que existe unidad operativa o funcional cuando las prestaciones, que tienen individualidad propia, se encuentren vinculadas entre sí, de tal forma que la ejecución y explotación de una o varias de ellas sea necesaria para la ejecución y explotación de cualquiera de las demás.

En el caso objeto de la alegación son dos contratos cuyos objetos son obra civil e instalaciones; por lo tanto, a criterio de la Cámara de Cuentas, el uno es imprescindible para la ejecución del otro y viceversa y, finalmente, para el correcto funcionamiento de aquello que se pretende conseguir mediante la celebración de ambos contratos.

No se modifica el informe.

25 . Alegación 25

Apartado 6.2.4. De la falta de segregación de funciones

La entidad fiscalizada asume la conclusión y no se modifica el informe.

26. Alegación 26

Apartado 6.3.3. Incidencias, subapartado 1

La entidad fiscalizada asume la conclusión y por lo tanto no se modifica el informe.

27. Alegación 27

Apartado 6.3.3. Incidencias, subapartado 2

La entidad fiscalizada asume la conclusión y por lo tanto no se modifica el informe.

28. Alegación 28

Apartado 6.3.3. Incidencias, subapartado 3 a) del informe provisional

Se estima la alegación y se modifica el informe suprimiendo este apartado del informe provisional.

29. Alegación 29

Apartado 6.3.3. Incidencias, subapartado 3 b) del informe provisional

La entidad fiscalizada asume la conclusión y no se modifica el informe.

II.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LA EXPRESIDENTA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

1. Alegación 1

Se trata de comentarios y explicaciones que no modifican el informe.

2. Alegación 2

Se manifiesta la conformidad respecto de las conclusiones del análisis económico financiero por lo que no se modifica el informe.

3. Alegación 3

Se manifiesta la conformidad respecto del análisis de la infraestructura por lo que no se modifica el informe.

4. Alegación 4

Hace referencia a que las conclusiones 8, 9, 13, 14 y 15 provienen de ejercicios anteriores al 2015 y no deberían formar parte de las conclusiones del informe.

Contestación

Independientemente de la fecha en que tengan origen las actuaciones fiscalizadas, siempre que tengan efectos en el ejercicio fiscalizado (como es el caso ya que se trata de personal que en el ejercicio 2015 desempeñaba sus funciones en la sociedad fiscalizada) las mismas pueden ser objeto de fiscalización. No se modifica el informe.

5. Alegación 5

Se manifiesta la conformidad respecto de las conclusiones informe por lo que no se modifica el informe.

6. Alegación 6

Se trata de comentarios y explicaciones que no modifican el informe.

7. Alegación 7

Se trata de comentarios y explicaciones que no modifican el informe.

8. Alegación 8

La alegación hace referencia a la conclusión del informe en que se expresa que no existía un organigrama debidamente aprobado por órgano competente, argumentando que no es un requisito legalmente exigible.

Efectivamente no existe un precepto expreso que obligue a disponer de un organigrama, pero es obvio que en virtud que una buena gestión que da cobertura a los principios de

eficacia, eficiencia y economía que han de regir la gestión económico financiera de todo el sector público, enumerados en la práctica totalidad de las normas, es imprescindible definir los puestos de trabajo necesarios para el funcionamiento de cualquier entidad así como las funciones a desarrollar y el coste de los mismos, y que el mismo sea elaborado o confirmado por el máximo órgano de gestión de la sociedad.

Cualquier otra pretensión de funcionar, sin una adecuada planificación de la gestión del personal, plasmada en como mínimo un organigrama donde se recojan las necesidades de personal, obedecería a la improvisación.

9. Alegación 9

Ver alegación nº 6 de la sociedad Expo Zaragoza Empresarial.

10. Alegación 10

Ver alegación nº 5 de la sociedad Expo Zaragoza Empresarial.

11. Alegación 11

Ver alegación nº 23 de la sociedad Expo Zaragoza Empresarial.

12. Alegación 12

Ver alegación nº 7 de la sociedad Expo Zaragoza Empresarial.

13. Alegación 13

Se trata de comentarios y explicaciones que no modifican el informe.

14. Alegación 14

Ver alegación nº 23 de la sociedad Expo Zaragoza Empresarial.

15. Alegación 15

Ver alegación nº 22 de la sociedad Expo Zaragoza Empresarial.

16. Alegación 16

Ver alegación nº 28 de la sociedad Expo Zaragoza Empresarial.