



CÁMARA
DE CUENTAS DE
ARAGÓN



Informe de fiscalización

SOCIEDAD DE DESARROLLO DE
AGUARÓN, S.L.U.

EL CONSEJO DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN, en el ejercicio de la función fiscalizadora que le atribuyen el artículo 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón y el artículo 6.1 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, en sesión celebrada el día 6 de julio de 2023, aprobó el anteproyecto de informe de fiscalización de la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. y su remisión a la entidad fiscalizada en trámite de audiencia.

No habiéndose recibido alegaciones en el plazo conferido, el Consejo de la Cámara de Cuentas de Aragón, en sesión celebrada el día 19 de septiembre de 2023, ha adoptado un acuerdo que, copiado literalmente, dice:

“Primero. - Tomar conocimiento de que no se han formulado alegaciones al anteproyecto de informe de fiscalización de la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Cámara de Cuentas de Aragón, ha quedado elevado a informe definitivo, cuyo original resulta verificable en la sede electrónica de la Cámara de Cuentas de Aragón.

Segundo. – Notificar el informe al presidente de la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U.

Tercero. - Dar traslado del informe a la Fiscalía del Tribunal Cuentas, al concurrir el supuesto previsto en el artículo 13.4 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón, que establece que si, en el ejercicio de su función fiscalizadora, la Cámara de Cuentas advirtiera la existencia de indicios de responsabilidad contable o de responsabilidad penal, lo trasladará sin dilación al Tribunal de Cuentas y a la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, respectivamente, a los efectos de su posible enjuiciamiento.

Cuarto. – Comunicar el informe a las Cortes de Aragón, para su tramitación parlamentaria, al Gobierno de Aragón, para el ejercicio de sus competencias de tutela financiera sobre la entidad local, y al Tribunal de Cuentas.

Quinto. – Publicar el informe en la página web de la Cámara de Cuentas de Aragón.”

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2. DENEGACIÓN DE LA OPINIÓN	5
3. FUNDAMENTO DE LA DENEGACIÓN DE OPINIÓN	6
4. RESPONSABILIDAD DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA SOCIEDAD DE DESARROLLO DE AGUARÓN, S.L.U.	9
5. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN	10
6. TRÁMITE DE AUDIENCIA	11
APÉNDICE - OBSERVACIONES ADICIONALES DE LA AUDITORÍA	12

SIGLAS Y ABREVIATURAS

BOA	Boletín Oficial de Aragón
BOE	Boletín Oficial del Estado
DG	Dirección General
CA	Comunidad Autónoma

1. INTRODUCCIÓN

La Cámara de Cuentas de Aragón es el órgano fiscalizador de la gestión económico-financiera, contable y operativa del sector público autonómico y local de la Comunidad Autónoma de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 del Estatuto de Autonomía de Aragón y 6 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, de la Cámara de Cuentas de Aragón.

En cumplimiento del artículo 5 de la Ley 11/2009, de 30 de diciembre, el Consejo de la Cámara de Cuentas de Aragón aprobó, en su sesión del 22 de diciembre de 2021, el programa anual de fiscalización para el año 2022 en el que, por iniciativa de las Cortes de Aragón se incluye la “fiscalización de la gestión económico-financiera realizada por la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U”.

La Cámara de Cuentas, conforme a lo previsto en el Programa Anual de Actuación de 2022, emite el presente informe sobre las cuentas anuales y la gestión económico-financiera realizada por la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U., dependiente del Ayuntamiento de Aguarón. Las cuentas anuales de la Sociedad comprenden el balance a 31 de diciembre, la cuenta del resultado económico-patrimonial, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, el estado de liquidación del presupuesto y la memoria correspondientes a los ejercicios 2006 a 2021.

En combinación con la auditoría financiera de las cuentas anuales, hemos planificado y ejecutado una revisión de la gestión económico-financiera que desarrollamos en el apéndice del presente informe.

2. DENEGACIÓN DE LA OPINIÓN

La Cámara de Cuentas de Aragón, en virtud de lo dispuesto en su Ley de creación, y conforme a lo previsto en el Programa Anual de Fiscalización, es competente para auditar las cuentas anuales de la sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U., que comprenden el balance a 31 de diciembre, la cuenta del resultado económico patrimonial, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, el estado de liquidación del presupuesto y la memoria correspondiente a los ejercicios 2006 a 2021.

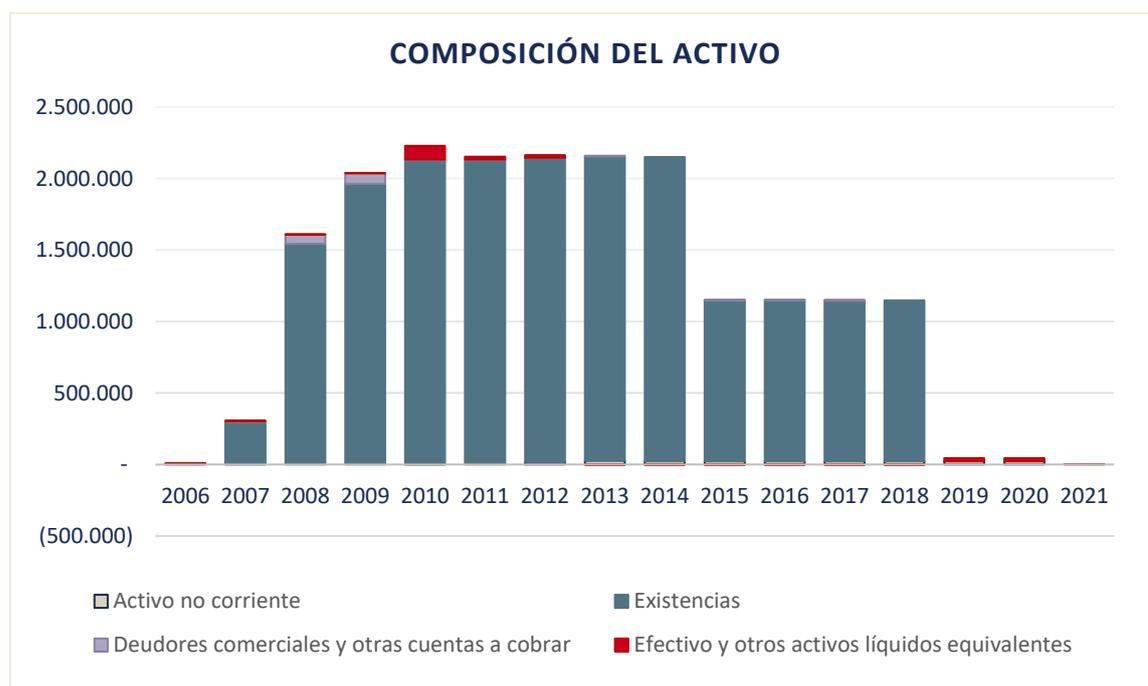
No expresamos una opinión sobre las cuentas anuales de la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. Debido al efecto muy significativo de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la denegación de opinión de nuestro informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión sobre las cuentas anuales de la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. de los años 2006 a 2021.

3. FUNDAMENTO DE LA DENEGACIÓN DE OPINIÓN

Como consecuencia de los hechos que describimos a continuación, no hemos podido determinar los ajustes que podrían haber sido necesarios en relación con las existencias y pasivos financieros (registrados o no registrados) ni en relación con los elementos integrantes de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo.

1. No se nos han suministrado los libros de contabilidad de la sociedad, entre ellos el libro diario y los libros mayores. Según las explicaciones del actual secretario-interventor del ayuntamiento, la contabilidad la llevaba una gestoría que no ha suministrado dichos libros pese a los numerosos requerimientos realizados por él mismo.
2. No existe un registro ni archivo de facturas ni de extractos bancarios de los ejercicios en que desarrolló su actividad la sociedad.
3. La actividad principal de la sociedad consistió en adquirir terrenos para la promoción y construcción de un polígono industrial que nunca llegó a iniciarse. El epígrafe de existencias recogido en las cuentas anuales, que debería incluir el coste de adquisición de los terrenos y las obras realizadas, alcanzó en el ejercicio 2010 los 2.128.634 euros, si bien de este importe solo hemos obtenido las escrituras de compraventa de fincas por importe de 991.261 euros.

A partir de las facturas de las distintas actuaciones notariales, hemos podido cuantificar los terrenos adquiridos por la sociedad en 50 hectáreas por importe de 1.493.825 euros. De ser correcta esta cifra, se habrían activado como mayor valor de las existencias otros gastos diversos distintos a la adquisición de terrenos por 634.809 euros, como parecen haber sido los intereses financieros de los préstamos y otros gastos diversos, de los que no hemos podido obtener evidencia dado que no existe detalle de las facturas que soporten dicho importe ni documentación contable sobre las mismas.



4. No hemos podido obtener información sobre la composición de los pasivos financieros de la Sociedad durante los periodos en los que desarrolló su actividad debido a la ausencia de un registro y de un archivo de los contratos asociados a los pasivos financieros. Según las cuentas anuales, la evolución del pasivo de la sociedad fue sido la siguiente:



No obstante, los trabajos de fiscalización han puesto de manifiesto la existencia de una deuda financiera de, al menos, 1.597.904 euros, sin perjuicio de los posibles intereses que pudieran generarse:

- 1.095.489 euros, según la información suministrada por la Central de Información de Riesgos del Banco de España al 31 de diciembre de 2022.
 - 502.415 euros a 30 de septiembre de 2019, según notificación enviada por IBERCAJA BANCO SA el 14 de febrero de 2020, en la que comunica la cesión de su crédito en favor de la entidad DSSV, S.A.R.L., domiciliada en Luxemburgo.
5. El 22 de enero de 2023 se presentó ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Zaragoza la solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores sin masa de la mercantil “Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U.”. En auto Nº 189/2023 de 8 de marzo 2023, el juzgado, en su fundamento tercero, especifica que procede la declaración de concurso, si bien desestima su declaración por no subsanar los siguientes defectos:
- “No se aporta poder especial, dado que el apud acta presentado no lo es”.
 - “No se adjunta lista de acreedores en forma, esto es, con expresión de la identidad, el domicilio y la dirección electrónico, si la tuviere, de cada uno de ellos, así como el vencimiento de los respectivos créditos”.

INFORME DE FISCALIZACIÓN

Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U.

- “No se aportan las cuentas anuales en forma, aunque no estuvieran aprobadas, adjuntándose unos balances de situación, ni se justifica la falta de formulación y depósito de las mismas”.
- “La memoria no incluye todos los datos a los que se refiere el artículo 7. 1º de la LC¹”.

¹ Ley Concursal

4. RESPONSABILIDAD DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA SOCIEDAD DE DESARROLLO DE AGUARÓN, S.L.U.

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y de implantar el control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar la actividad, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

5. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ARAGÓN

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España y la emisión de un informe de auditoría. Sin embargo, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la denegación de opinión de nuestro informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estas cuentas anuales.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales para el Sector Público, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas de los Órganos de Control Externo.

6. TRÁMITE DE AUDIENCIA

El anteproyecto de informe de fiscalización de la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. fue notificado el 11 de julio de 2023 al representante legal de la entidad, abriéndose el trámite de audiencia para la formulación de alegaciones en el plazo de 30 días naturales.

Transcurrido ampliamente el plazo señalado, no se han recibido alegaciones ni nos consta que se vayan a formular extemporáneamente.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el art. 35.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Cámara de Cuentas de Aragón, el anteproyecto se ha elevado a informe de fiscalización de la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U., sin necesidad de un nuevo acuerdo del Consejo de la Cámara.

APÉNDICE - OBSERVACIONES ADICIONALES DE LA AUDITORÍA

1. Situación actual de la sociedad

Gracias a la colaboración del actual secretario-interventor, hemos llevado a cabo una labor de reconstrucción de la información económico-financiera más relevante de la actividad realizada por la sociedad durante el periodo 2006 a 2021 en que desarrolló su actividad. En este apéndice presentamos las conclusiones derivadas de este trabajo. Es importante tener en cuenta que puede haber carencias o lagunas en los datos recopilados de las que no somos responsables dada la imposibilidad de obtener certeza de la integridad de la información analizada, tal y como se pone de manifiesto en la denegación de la opinión.

Teniendo en cuenta todas las limitaciones descritas en el fundamento de la opinión, podemos concluir que a la fecha de emisión del presente informe la sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. se encuentra en una situación de insolvencia de la ley concursal (quiebra técnica), dado que no tiene ningún activo en propiedad y, en cambio, mantiene una deuda que hemos podido cuantificar en, al menos, 1.597.904 euros, sin perjuicio de los posibles intereses que pudieran generarse, con la siguiente distribución:

- 1.095.489 euros, según la información suministrada por la Central de Información de Riesgos del Banco de España al 31 de diciembre de 2022.
- 502.415 euros a 30 de septiembre de 2019, según notificación enviada por IBERCAJA BANCO SA el 14 de febrero de 2020, en la que comunica la cesión de su crédito en favor de la entidad DSSV, S.A.R.L., domiciliada en Luxemburgo.

Por poner en contexto esta deuda de 1.597.904 euros, detallamos a continuación las principales magnitudes de los estados financieros del Ayuntamiento de Aguarón al cierre del ejercicio 2021.

- Derechos reconocidos netos: 775.817 euros
- Resultado presupuestario: (41.614) euros
- Remanente de tesorería: 74.838 euros

Estos datos confirman las dificultades del Ayuntamiento de Aguarón para hacer frente a las deudas de la mercantil, de la que es el único accionista.

El 22 de enero de 2023 se presentó ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Zaragoza, la solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores sin masa de la mercantil de la “Sociedad de Desarrollo de Aguarón S.L.U.”, que fue desestimada el 8 de marzo de 2023 por el Juzgado (sin que conste que se haya interpuesto recurso frente a dicha resolución judicial) por los siguientes motivos:

- “No se aporta poder especial, dado que el apud acta presentado no lo es”.

- “No se adjunta lista de acreedores en forma, esto es, con expresión de la identidad, el domicilio y la dirección electrónico, si la tuviere, de cada uno de ellos, así como el vencimiento de los respectivos créditos”.
- “No se aportan las cuentas anuales en forma, aunque no estuvieran aprobadas, adjuntándose unos balances de situación, ni se justifica la falta de formulación y depósito de las mismas”.
- “La memoria no incluye todos los datos a los que se refiere el artículo 7, 1º de la LC”.

Pese a que la solicitud de la declaración de concurso se realiza en enero de 2023, la situación de insolvencia de la sociedad era manifiesta desde prácticamente su constitución ya que en ningún ejercicio ha obtenido ingresos de ningún tipo. Además, la estructuración de la deuda fue claramente incorrecta, ya que la adquisición de los terrenos se financió mediante contratos de préstamo a corto plazo, frente a una actividad de urbanización de un polígono industrial con una necesidad de cambio de usos en el Plan General de Ordenación Urbana que requería de un horizonte superior a un ejercicio. A día de hoy, este polígono industrial ni si quiera ha sido proyectado, y mucho menos iniciado, y los terrenos sobre los que estaba previsto desarrollarlo siguen calificados como suelo urbanizable no delimitado.

2. Nacimiento de la sociedad

La Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. se constituyó con el interés de desarrollar el sector de suelo urbanizable no delimitado Industrial creado por el Plan General de Aguarón sobre 49 hectáreas de suelo rústico, en el polígono La Mata, situado en su término municipal.

El Pleno del Ayuntamiento de Aguarón, en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2006, adoptó los siguientes acuerdos:

- Aprobar el inicio de los trámites legales necesarios para la constitución de una sociedad mercantil unipersonal de titularidad íntegramente municipal.
- Aprobar la constitución de una comisión de estudio para la elaboración de una memoria relativa a los aspectos sociales, jurídicos, técnicos y financieros sobre la conveniencia de constituir una sociedad municipal de capital íntegramente municipal que estará formada por el Sr. Alcalde y representantes de MS&F Associates, S.L.

El pleno del Ayuntamiento de Aguarón, en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2006, adoptó los siguientes acuerdos:

- Aprobar, con carácter inicial, la memoria de la iniciativa económica local de constitución de una sociedad mercantil unipersonal municipal, elaborada por la comisión de estudio.
- Someter a información pública el expediente, por el plazo de un mes, a fin de que cualquier interesado pueda presentar las alegaciones que estime conveniente.
- Aprobar con carácter inicial los Estatutos de la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. elaborados por la comisión de estudio.

El anuncio del acuerdo de la aprobación inicial de la memoria de la iniciativa económica local así como el acuerdo de información pública del expediente de iniciativa económica local citados fueron publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 130, de 9 de junio de 2006.

El Pleno del Ayuntamiento de Aguarón, en sesión celebrada el 28 de julio de 2006, aprobó la constitución de la sociedad mercantil, de la que sería socio único el ayuntamiento, y la razón social de “Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U.” y adoptó los siguientes acuerdos:

- Aprobar, definitivamente, la memoria de la iniciativa económica local de constituir una sociedad mercantil unipersonal.
- Aprobar con carácter definitivo los estatutos de Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U.
- Facultar, tan ampliamente como en derecho sea posible, al Alcalde para que, en nombre y representación de esta Sociedad, pueda otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para ejecutar este acuerdo y elevarlo a público ante notario, hasta la inscripción en el Registro Mercantil.
- Aprobar la designación de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, distribuyéndose los cargos de presidente, secretario y tres vocales.

El 30 de agosto de 2006 se constituye, mediante escritura pública, la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U., de capital íntegramente perteneciente al ayuntamiento de Aguarón, teniendo como objeto social las siguientes actuaciones dirigidas a la promoción y preparación de suelo y la promoción, construcción y gestión de viviendas y edificaciones complementarias, así como, cualquier otro tipo de actuación encaminada a potenciar la economía del municipio de Aguarón:

- a. La formulación y redacción de estudios, planes estratégicos o urbanísticos y proyectos;
- b. La adquisición, explotación y enajenación de fincas de toda especie, así como la urbanización, parcelación, construcción, alquiler y venta de las mismas;
- c. La gestión y explotación de cualquier servicio de utilidad pública para el municipio;
- d. El ejercicio de la acción edificatoria dirigida a la realización o rehabilitación de edificaciones y las dotaciones de equipamiento comunitario previstas en el planeamiento urbanístico.

El 14 de julio de 2009 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Aguarón, una vez subsanados los reparos establecidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, que suponían la suspensión del mismo. En dicho PGOU el polígono de “La Mata” aparece como suelo urbanizable no delimitado.

El Decreto de Alcaldía de 29 de septiembre de 2009 dispone la aprobación inicial del proyecto de reparcelación del Sector “La Mata” del Plan General de Ordenación Urbana de Aguarón.

3. Cuentas anuales

La sociedad ha incumplido continuamente la obligación de presentación de las Cuentas Anuales en el Registro Mercantil. No ha sido hasta el mes de marzo de 2021 cuando se han presentado las cuentas correspondientes a los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019. Por este motivo, no fue posible realizar inscripción ni modificación alguna en el Registro Mercantil desde el año 2007. En el año 2018 se intentó inscribir los nuevos miembros del Consejo de Administración correspondientes a la legislatura 2015–2019, en lugar de los nombrados en la legislatura 2011-2015, pero esta modificación fue rechazada por el Registro Mercantil en tanto que en sus registros todavía figuraban los de la legislatura 2007-2011.

A 10 de mayo de 2023 siguen sin estar depositadas dentro del plazo establecido las cuentas anuales de la sociedad correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 282 y 283 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se ha producido el cierre registral, lo que impide que se inscriba en el Registro Mercantil documento alguno referido a la sociedad mientras el incumplimiento persista.

Desde su constitución en el ejercicio 2006 hasta la fecha actual, la sociedad no ha obtenido ningún tipo de ingreso. Toda su actividad puede concretarse en los siguientes hechos:

- Compras de terrenos por 1.493.825 euros, de los que únicamente hemos obtenido escrituras de compraventa por 991.261 euros.
- La activación como existencias de gastos financieros y otros gastos de explotación por 634.809, entre los ejercicios 2007 y 2014.
- La formalización de préstamos por, aproximadamente, 2 millones de euros, de los que, tras las distintas ejecuciones hipotecarias de todos los terrenos adquiridos por la sociedad, queda una deuda pendiente de pago al 31 de diciembre de 2022 de 1.178.163 euros, según lo manifestado en las cuentas anuales.

No obstante, en contraposición a lo señalado en las cuentas anuales del ejercicio 2021 (últimas rendidas), hemos podido cuantificar la deuda de la sociedad en, al menos, 1.597.904 euros, sin perjuicio de los posibles intereses que pudieran generarse con el detalle ya expuesto en el apartado 1 de este Apéndice.

- Al no tener la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. ningún activo en su balance, a 31 de diciembre de 2022 su situación patrimonial presenta unos fondos propios negativos de igual importe al volumen de la deuda viva señalada en el punto anterior.
- Según la información que hemos podido recopilar se han detectado transferencias del ayuntamiento a la sociedad por importe de 150.000 euros en el periodo analizado.
- El epígrafe de existencias, que debería incluir el coste de adquisición de los terrenos, alcanzó en el ejercicio 2010 los 2.128.634 euros. De este importe, solo hemos obtenido escrituras de compraventa por 991.261 euros. El importe restante de 1.137.373 euros se corresponde con gastos diversos que se activaron como mayor valor de existencias y a otras compraventas de terrenos de las que no hemos podido obtener evidencia de su adquisición. Existe un documento del 25 de marzo de 2009 que identifica la relación de pagos por compra de suelo, que cuantifica el total de los terrenos adquiridos en 50 hectáreas por 1.493.825 euros; de ser

correcta esta cifra (de la que no tenemos las escrituras de compraventa²), se habrían activado como mayor valor de las existencias gastos diversos por 634.809 euros, activaciones que, al ser contabilizadas como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, mejoraban el resultado sin que el mismo reflejara la situación real de la sociedad, dejando el resultado de la sociedad año tras año a cero, cuando realmente no estaba generando ningún ingreso ni podía esperarse ninguno, dada la nula actividad de la sociedad encaminada a desarrollar efectivamente el polígono de la Mata.

Al no haber dispuesto de los libros de contabilidad de la sociedad, ni de un registro de facturas, no podemos determinar la naturaleza de los gastos en los que incurrió la sociedad, ni podemos opinar sobre la fiabilidad de las cuentas anuales presentadas por la sociedad.

4. Compra de parcelas

A partir de la documentación aportada por el actual secretario-interventor del Ayuntamiento de Aguarón y por el despacho jurídico que lleva la representación de la entidad, se han acreditado escrituras de compraventa por un total de 308.155 metros cuadrados (casi 31 hectáreas) y un importe total de 991.261 euros, lo que supone un precio medio de 32.200 euros la hectárea.

El precio de compra de las parcelas (señalado en las escrituras de compraventa) fue el siguiente:

- Finca Tipo A: Con viñas emparradas. 3,50 euros metro cuadrado.
- Finca Tipo B: Con viñas de vaso. 3,00 euros metro cuadrado.
- Finca Tipo C: Sin viñas. 1,80 euros metro cuadrado.

Estos precios por metro cuadrado determinan unos valores de 35.000 euros por hectárea para las de Tipo A, 30.000 euros por hectárea para las de Tipo B y 18.000 euros por hectárea para los de Tipo C, sin que exista documentación que acredite en base a qué criterios se han fijado estos importes. Estos precios se fijaron en los ejercicios 2007 y 2008 cuando se iniciaron las compras de los terrenos, que se extendieron hasta el ejercicio 2009.

Adicionalmente a lo anterior, a partir de los datos de las ejecuciones hipotecarias hemos obtenido evidencia de que, en su momento, se adquirieron fincas hasta alcanzar las 50 hectáreas, lo que coincide con un documento de la sociedad fechado el 25 de marzo de 2009, que cuantifica el total de los terrenos adquiridos en 50 hectáreas por 1.493.825 euros.

A partir de este documento, hemos podido identificar las fincas adquiridas ya que de unas hemos obtenido las escrituras de compraventa, relación que hemos complementado con los distintos autos de ejecución hipotecaria, por lo que podemos considerar que se adquirieron 49 fincas representativas de 50 hectáreas de terreno aproximadamente.

En comparación con estas valoraciones, un informe pericial del Juzgado de Primera Instancia de Daroca, emitido el 10 de septiembre de 2019, sobre una finca rústica de propiedad de la Sociedad (una viña de regadío, que corresponde con la finca registral 749), determina un precio por metro cuadrado de 1,10 euros. Esto supone que la valoración realizada, en base a la cual se pagaron las

² Sí hemos podido obtener copia de las facturas de las notarías, que hace referencia a la adquisición de estas fincas, pero no se nos ha suministrado copia de las mencionadas escrituras de compraventa.

compras de terreno efectuadas por la Sociedad, fuera el triple de la valoración recogida en el informe pericial diez años después.

Datos	Superficie (metros cuadrados)	Valoración informe	Precio metro cuadrado	Precio pagado	Diferencia
Registral	10.864	12.000	1,10	3,5	2,40
Catastral	11.158	12.000	1,08	3,5	2,42

El cuadro siguiente recoge los datos extraídos a partir de las escrituras revisadas:

Compra de terrenos	Nº escrituras	Nº fincas	Metros cuadrados	Importe
Acreditada mediante escrituras	13	30	308.155	991.261

Especificar a título de ejemplo que, el 28 de noviembre de 2017, se subastaron dos fincas de secano de la sociedad de 43,2 y 72,67 áreas, respectivamente, que fueron adjudicadas ambas por 2.500 euros, lo que supone un valor de 2.157 euros por hectárea. Estas fincas estaban asociadas a una deuda hipotecaria de 17.486 euros.

5. Venta de parcelas

Durante toda la vida de la sociedad no se ha producido ninguna actuación tendente a conseguir una venta de terrenos ni a su urbanización para el establecimiento de empresas o entidades que conformen el pretendido polígono industrial.

La única operación de venta se encuentra en una escritura de compraventa de terrenos en la que las partes pactan una operación de permuta. En dicho instrumento, la sociedad Explotaciones Agrícolas Sierra de Algairén, S.L. vende a la Sociedad de Desarrollo de Aguarón 7 fincas, por un importe total de 451.918 euros (389.584 euros más 62.334 euros en concepto de IVA), estipulando las partes el pago del siguiente modo, conforme se expresa en la escritura pública:

Forma de pago	Fecha	Importe
Pagaré nominativo	21/05/2007	45.293
Pagaré nominativo	09/07/2008	119.652
Retenidas compradora pago saldo pendiente préstamos	09/07/2008	111.973
Se pagarán mediante la entrega en especie de una finca de 4.250 metros cuadrados de suelo industrial del resultado de la urbanización del sector de S.U.N.D.	09/07/2008	175.000
Importe total pagos		451.918

La operación de compraventa de los terrenos recoge una operación de permuta o venta de parcelas futuras urbanizadas por la que, como parte del precio a pagar por la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, esta se compromete a entregar una parcela de 4.250 metros cuadrados del futuro polígono industrial a la sociedad Explotaciones Agrícolas Sierra de Algairén.

La estipulación cuarta de la mencionada escritura de compraventa establece que si, antes del día 31 de diciembre de 2011, “no se entrega la mencionada parcela, la Sociedad Desarrollo de Aguarón, S.L.U. indemnizará a la entidad vendedora (la compañía mercantil explotaciones Agrícolas Sierra de Algairén, S.L.) con la cantidad de 600 euros mensuales en concepto de daños y perjuicios”.

El 14 de mayo de 2012, la sociedad Explotaciones Agrícolas Sierra de Algairén, S.L., envía un escrito a la Sociedad de Desarrollo de Aguarón solicitando el abono de 2.400 euros por los conceptos señalados en el párrafo anterior hasta dicha fecha. Solicitada documentación sobre la situación actual de dichas parcelas no hemos obtenido confirmación alguna.

6. Actuaciones de Ordenación Urbana.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza acordó, el 28 de febrero de 2007, aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Aguarón. En el citado acuerdo se suspendía la aprobación definitiva, en tanto no se subsanarán las deficiencias detectadas en las áreas de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Aragón de 15 de junio de 2007.

El 7 de noviembre de 2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza acuerda dar por subsanados los reparos establecidos en el acuerdo adoptado por la Comisión en sesión de fecha 28 de febrero de 2007, publicándose en el Boletín Oficial de Aragón de 23 de febrero de 2009.

El 22 de abril de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Aguarón adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Aprobar definitivamente la delimitación y Plan Parcial del sector “La Mata” del Plan General de Ordenación Urbana de Aguarón (Zaragoza), promovido por Sociedad de Desarrollo de Aguarón S.L.U. y redactado por Ingeniería Hidroviaria S.L., atendiendo a las prescripciones de legalidad incluidas en el informe de la CPOT, que serán incluidas en el Texto Refundido del Plan Parcial, y cuya vigencia alcanzará firmeza tras la preceptiva publicación de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de Aguarón (Zaragoza).
- Aprobar definitivamente las Bases y Estatutos de Actuación de la Junta de Compensación del sector “La Mata” del Plan General de Ordenación Urbana de Aguarón (Zaragoza), con notificación individualizada a los propietarios para que puedan solicitar su incorporación a la Junta de Compensación.
- Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del sector “La Mata” del PGOU de Aguarón (Zaragoza), presentado a instancia de la Sociedad de Desarrollo de Aguarón S.L.U. y someterlo a información pública por el plazo de 30 días hábiles.

El 14 de julio de 2009 se publican en el boletín oficial de la provincia de Zaragoza, las normas urbanísticas y ordenanzas reguladoras del PGOU de Aguarón.

Otros aspectos a considerar en las actuaciones de modificación del PGOU de Aguarón sobre el polígono de “La Mata” son los siguientes:

- En el informe de tasación emitido por GEVASA del 8 de julio de 2016 “se advierte que según consulta al servicio técnico municipal sobre la situación urbanística de las parcelas, afirma que se trata de suelos con clasificación urbanística de Suelo Urbanizable No Delimitado incluido en el Sector La Mata, manifestando que dicho suelo no está desarrollado ni ejecutado y según el RD 1492/2011 los suelos urbanizables no delimitados o sectorizados sin desarrollar se consideran Suelos No Urbanizables.”
- El 1 de octubre de 2019 un particular, propietario de 35 inmuebles en el Polígono La Mata de Aguarón, presenta escrito ante el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para solicitar la derogación del Plan Parcial, así como la modificación del PGOU de forma que se reconozca que el único uso posible del denominado polígono La Mata sea el uso rústico (actualmente suelo urbanizable de uso industrial), exponiendo “que estos suelos se encuentran clasificados como suelo urbanizable de uso industrial habiendo sido aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector La Mata, el 22 de abril de 2009 y publicado en el BOP nº 96 el 30 de abril de 2010, si bien dicho plan parcial no cuenta con una ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de su urbanización, ni se ha elaborado el proyecto de reparcelación y urbanización”. Estas fincas fueron adquiridas el 29 de diciembre de 2017 en sucesivas escrituras públicas siendo su uso exclusivamente rústico, sin que la propietaria tenga interés en promover su desarrollo, y habiendo procedido a su laboreo y plantación de frutales.

El 5 de noviembre de 2019 el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental remite al Ayuntamiento de Aguarón la Resolución dictada por el Director del Instituto relativa al expediente INAGA/500201/67/2019/08515 denominado PGOU DE VARIAS PARCELA DEL POLÍGONO LA MATA. TM. AGUARON" promovido por SAT Nº 133 "VEGA DE ALGAIREN", donde se pone en conocimiento del Ayuntamiento de Aguarón la documentación necesaria que este ayuntamiento deberá presentar a fin de realizar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

En resumen, lo que se pretende es la modificación de los suelos al objeto de otorgarles un carácter exclusivamente rústico asimilable al suelo no urbanizable, y que requeriría de una desclasificación de suelo que supone un cambio en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Aguarón y una modificación de planeamiento.

7. Préstamos formalizados con entidades financieras.

No existe un registro ni archivo documental que recoja las operaciones de crédito que formalizó la sociedad durante los ejercicios en que estuvo activa, ni su situación actual, por lo que no hemos podido analizar la evolución de la deuda de la sociedad.

Hemos podido cuantificar la deuda actual en, al menos, 1.597.904 euros, sin perjuicio de los posibles intereses que pudieran generarse, con la siguiente distribución:

- 1.095.489 euros, según la información suministrada por la Central de Información de Riesgos del Banco de España al 31 de diciembre de 2022.

- 502.415 euros a 30 de septiembre de 2019, según notificación enviada por IBERCAJA BANCO SA el 14 de febrero de 2020, en la que comunica la cesión de su crédito en favor de la entidad DSSV, S.A.R.L., domiciliada en Luxemburgo.

La escasa información que hemos podido obtener sobre los préstamos que formalizó la sociedad se reduce a los distintos acuerdos reflejados en el Libro de Actas del Ayuntamiento y a las pólizas de un préstamo de la Sociedad de 562.000 euros, en el que el Ayuntamiento aparece como fiador por 340.000 euros, y un posterior préstamo de 340.000 euros, con una fianza también de 340.000 euros, ambos realizados con Multicaja.

Los datos recogidos en la diferente documentación e informes analizados presentan información dispar e incluso contradictoria, por lo que no podemos dar validez a los datos reflejados que nos permitan cuantificar la evolución de las deudas mantenidas por la Sociedad de Desarrollo de Aguarón. S.L.U. En base a la información indicada en el libro de actas, así como de otras fuentes, constan y se pueden deducir las siguientes operaciones de crédito:

- Copia del acuerdo sobre «Solicitud a DGA para avalar a Sociedad Municipal de Desarrollo de Aguarón», para la firma de una operación de crédito de 550.000 euros y garantizada por un aval (no se indica el importe del mismo en el acta).
- Copia del acuerdo de 18 de febrero de 2009, sobre «Renovación de aval a la Sociedad de Desarrollo de Aguarón S.L.U, operación de crédito Multicaja», consistente en la renovación de un préstamo de 550.000 euros, en identidad de condiciones, manteniendo un aval de 340.000 euros.
- Copia de póliza de un préstamo de fecha 13 de marzo de 2009, por importe de 562.000 euros a la Sociedad de Desarrollo de Aguarón S.L.U., con una fianza de 340.000 euros del Ayuntamiento a la que se une un certificado del acuerdo de Pleno de 18 de febrero de 2009, autorizando a la Sociedad de Desarrollo de Aguarón la renovación del crédito por importe 562.000 euros, con un aval del Ayuntamiento de 340.000 euros.
- Copia del acuerdo reflejado en el libro de actas de fecha 25 de marzo de 2009 referente a un acuerdo de «Autorización a Sociedad de Desarrollo de Aguarón S.L.U. para la firma de préstamo hipotecario a largo plazo. Aval a Sociedad de Desarrollo de Aguarón S.L.U.», por el que se autoriza la renovación de los préstamos concertados con las entidades CAI, Multicaja y Cajalón, y entre otros, mantener de ser necesario el aval de 340.000 euros.
- Copia de póliza de una refinanciación de un préstamo de fecha 30 de abril de 2010, por importe de 340.000 euros a la Sociedad de Desarrollo de Aguarón S.L.U., con una fianza de 340.000 euros por parte del Ayuntamiento. Visto que el importe de la fianza es el mismo que el del préstamo de 562.000 euros, parece que es una refinanciación de dicho préstamo.

- De acuerdo con datos iniciales recogidos en la documentación proporcionada, la entidad obtuvo la siguiente financiación:

Entidad financiera	Importe
CAI	450.000
Multicaja	550.000
Cajalón	550.000
TOTAL	1.550.000

Respecto a la operación formalizada con Multicaja, estaba avalada por el Ayuntamiento de Aguarón por 340.000 euros.

- En la documentación obrante en el auto de ejecución hipotecaria promovido por la entidad IBERCAJA se indica que la CAI suscribió el 8 de octubre de 2009 un préstamo con garantía hipotecaria por 475.000 euros, a favor de Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U., lo que supone una diferencia con los datos recogidos en el punto anterior.
- Mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2020, la entidad financiera IBERCAJA comunica a la Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U. que, mediante escritura autorizada el 30 de enero de 2020, IBERCAJA BANCO, S.A. ha cedido a la entidad DSSV, S.A.R.L., los siguientes créditos:
 - 01AH6546703310151. En el que consta como titular en relación con el contrato de Préstamo/Crédito suscrito en fecha 17/08/2006, cuyo saldo pendiente a fecha 30-09-2019 asciende a 1.735 euros, sin perjuicio de los intereses, comisiones y gastos que, en su caso, pudieran generarse.
 - 01PR65408214000002P0000. En el que consta como titular en relación con el contrato de Préstamo/Crédito suscrito en fecha 08/10/2009, cuyo saldo pendiente a fecha 30-09-2019 asciende a 500.681 euros, sin perjuicio de los intereses, comisiones y gastos que, en su caso, pudieran generarse
- De acuerdo con la información remitida por el Secretario-Interventor, solicitada y remitida por la entidad financiera Caja Rural de Aragón, el importe de los préstamos concedidos por esta entidad a la Sociedad de Desarrollo de Aguarón es el siguiente:

Préstamos	Importe
Concedidos	2.555.673
Cancelados	1.100.000
Judicializados	1.115.673
Avalado	340.000

La situación e histórico de cada uno de los préstamos concedidos por esta entidad se recoge en el cuadro siguiente:

Nº orden	Fecha concesión	Nº préstamo	Importe concedido	Fecha vencimiento	Fecha cancelación	Observaciones
1	19/05/2008	4897591451	550.000,00	19/02/2009	14/03/2009	
2	11/07/2008	4906512258	111.973,34			Ante el incumplimiento de pagos, se puso reclamación judicial antes de vencimiento. Está judicializado. Corresponde al procedimiento EH 161/2014 en el Juzgado Nº 1 de Daroca. La demanda se puso por un principal de 81.602,61 euros y en este caso sí que hubo liquidación de intereses y costas por parte del juzgado. Liquidó intereses por 29.958,22 euros y costas por 7.275, 87, euros. Total 118.836,70 euros. La adjudicación se produjo por 101.350 euros, luego queda una deuda pendiente de 17.486,70 euros.
3	05/05/2009	4354020564	550.000,00	06/11/2009	03/02/2010	
4	03/02/2010	4393191251	643.700,00	03/02/2012		Está judicializado. Corresponde al procedimiento EH 44/2015 del Juzgado nº 1 de Daroca. La demanda se puso por un principal de 801.436,40 euros y la adjudicación de las fincas hipotecadas fue por 635.227,25 euros, luego queda un principal pendiente de 166.209,15 euros, más la liquidación de intereses y costas que practique el juzgado
5	30/04/2010	4996069854	360.000,00			Ante el incumplimiento de pagos se puso la reclamación judicial antes de vencimiento. Esta judicializado. Corresponde al procedimiento EH 353/2014 del Juzgado nº 1 de Daroca. La demanda se puso por un principal de 388.823,18 euros. La adjudicación fue por 375.480,01 euros, luego queda un principal pendiente de 13.343,17 euros, más la liquidación de intereses y costas que practique el juzgado
6	30/04/2010	5021404354	340.000,00			Avalado por el Ayuntamiento de Aguarón. Todavía no se ha puesto la reclamación judicial. Se certificó la deuda por el notario el 04-06-2013 por 366.739,11 euros. Desde entonces no se ha producido ningún cobro. Habrá que calcular demoras desde la fecha de certificación hasta la fecha actual para saber la deuda actual.

8. Análisis de las ejecuciones hipotecarias

IBERCAJA

De acuerdo con la documentación facilitada se instruyó un expediente de ejecución hipotecaria ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Daroca por la entidad IBERCAJA, en base a los siguientes hechos:

- En escritura de fusión por absorción, IBERCAJA se subrogó en todos los derechos y acciones integrados en la actividad financiera de Banco Grupo Caja 3, S.A.U. Con carácter previo BANCO GRUPO CAJA 3, S.A.U. había adquirido la totalidad de derechos, acciones y obligaciones derivadas de la actividad financiera de CAI de Aragón.
- La CAI suscribió el 08-10-2009 un préstamo con garantía hipotecaria, por importe de 475.000 euros, a favor de Sociedad de Desarrollo de Aguarón, S.L.U., bajo el número 1.468 de protocolo ante el notario de Cariñena D. José Alberto Verde Continente y para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones constituyó hipoteca a favor de la parte actora, entre otras, sobre varias fincas (se citan nueve fincas rústicas).
- La demandada incumplió la obligación de pago, por lo que con fecha 12-02-2016 se interpone demanda de ejecución hipotecaria en reclamación de 598.500 euros, en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos (475.000 + 33.250 + 90.250), más las costas de esta ejecución, sin que pudieran exceder de 47.500 euros.
- En Auto de 14-04-2016 se admitió a trámite la demanda y se acordó la práctica del requerimiento de pago al ejecutado, el cual se practicó en forma legal y por el Registro de la Propiedad de Daroca con fecha 22-04-2016.
- Con fecha 14-06-2016 se acordó anunciar la venta en pública subasta de las fincas registrales 8620, 6150, 8373, 7860, 6057, 5464, 5645, 5492 y 3309, la cual se celebró a través del Portal de subastas, con fecha de alta el 26-08-2016, finalizando el periodo para pujar sin que concurriera ningún postor, por lo que con fecha 24-11-2016 la parte ejecutante presentó escrito solicitando la adjudicación de las fincas descritas por el 50 % de su valor de tasación y reservándose la facultad de ceder el remate a tercero. ([SUB-JA-2016-26639](#))
- Dentro del plazo legal concedido, el 31-01-2017, se interesa por la parte ejecutante la cesión del remate a favor de Residencial Murillo, S.A., por el importe correspondiente al 50 % del valor de tasación de cada finca, constando acreditado en autos el pago total del precio del remate con fecha 27-01-2017 y documentándose en forma de cesión por acta celebrada el 04-04-2017.

Se acuerda aprobar el remate y la adjudicación de las fincas a favor de Residencial Murillo, S.A. por la suma total de 239.307 euros, distribuida en la forma que se indica a continuación:

Finca	Superficie (Has.)	Valor de subasta	Valor remate	Valor tasación
5464	0,4360	20.274	10.137	7.311
6150	1,7520	81.468	40.734	14.998
6057	0,5840	27.156	13.578	9.793
8373	0,3179	14.782	7.391	5.331
5492	4,9880	231.942	115.971	41.774
5645	0,4240	19.716	9.858	6.001
7860	0,6720	31.248	15.624	10.971
3309	0,7400	34.410	17.205	12.137
8620	0,3789	17.619	8.809	6.353
Total	10,3299	478.615	239.308	114.669

CAJA RURAL DE ARAGÓN

A partir de la documentación remitida relativa a las ejecuciones hipotecarias promovidas por Caja Rural de Aragón, se dispone de la siguiente información:

- Ejecución hipotecaria autos nº 0000031/2016.
 - Escrito interesando del juzgado se proceda a la práctica de tasación de costas.
 - Práctica de tasación de costas.
 - Diligencia de ordenación para dar traslado de tasación a las partes.
- Ejecución hipotecaria 0000161/2014.
 - Admisión a trámite de demanda ejecutiva contra cuatro fincas,

FINCA	VALOR A EFECTO DE SUBASTAS	Ref. catastral
8098	8.000,00	50004A003000170000YP
7853	26.100,00	50004A003000510000YQ
6177	146.900,00	50004A003000300000YR
8099	21.700,00	50004A003000180000YL

- Diligencia de ordenación y cédula de notificación del acuerdo de salida a pública subasta de las cuatro fincas mencionadas.
- Ejecución hipotecaria 0000353/2014.
 - Auto por el que se acuerda admitir a trámite la demanda de ejecución sobre bienes hipotecados presentada por BANTIERRA.

FINCA	VALORACION A EFECTO DE SUBASTAS	Ref. catastral
7825	30.342,36	50004A003000360000YS
5677	38.683,71	50004A003000040000YS
5731	37.203,60	50004A003000050000YZ
5732	33.678,92	50004A003000050000YZ
5676	33.678,92	50004A003000050000YZ
5925	56.319,68	50004A003000130000YB
8524	24.277,67	50004A003000100000YH
8485	35.221,74	50004A003000120000YA
8484	28.310,36	50004A003000110000YW
8486	15.760,73	50004A003000120000YA
5272	17.353,73	50004A003000160000YQ
5110	17.309,84	50004A003000150000YG
5231	33.973,68	50004A003000140000YY
7836	51.678,62	50004A003000240000YM
5232	82.606,45	50004A003000220000YT

- Ejecución hipotecaria 00000044/2015.
 - Auto por el que se acuerda admitir a trámite la demanda de ejecución sobre bienes hipotecados presentada por BANTIERRA

FINCA	VALORACION A EFECTO DE SUBASTAS	Ref. catastral
5607	18.841,80	50004A003000010000YI
7828	13.206,00	50004A003000010000YI
3308	104.718,00	50004A003000020000YJ
3788-N	138.384,00	50004A003000340000YJ
6222	21.204,00	50004A003000350000YE
6283	43.431,00	50004A003000350000YE
7970	57.660,00	50004A003000350000YE
8598	21.576,00	50004A003000350000YE
5595	35.526,00	50004A003000410000YU
5674	62.277,45	50004A003000430000YW
5160	58.032,00	50004A003000440000YA
5575	20.557,65	50004A003000450000YB
6734	12.559,65	50004A003000450000YB
6735	16.372,65	50004A003000450000YB
8478	106.294,35	50004A003000470000YG
5882	79.356,90	50004A003000490000YP
7803	14.973,00	50004A003000530000YL

Por dos Acuerdos de fecha 22 de agosto de 2016 de la Gerencia Regional del Catastro de Aragón se comunica a la Sociedad la baja de titularidad y la alteración catastral de 11 y 13 inmuebles respectivamente, inscribiéndose a nombre de GEOBASIS, S.A.U.

Revisada la documentación proporcionada relativa a ejecuciones hipotecarias interpuestas por Caja Rural y los acuerdos de la Gerencia Regional del Catastro de Aragón por los que se comunica la baja de titularidad de fincas a nombre de la Sociedad, la finca polígono 3, parcela 41, nº de finca registral 5595, que sí figura en los acuerdos de la Gerencia, no aparece en la documentación tramitada y relativa a las diferentes ejecuciones hipotecarias.

En conclusión, de acuerdo con toda la documentación analizada, el cuadro siguiente recogería el número total de parcelas que han sido objeto de ejecución hipotecaria y el número de aquellas de las que no se dispone de ejecución hipotecaria y que, en teoría, deberían permanecer con titularidad de la Sociedad:

Parcelas en ejecución hipotecaria	Número		%
IBERCAJA	9	sobre 49	18,37
CAJA RURAL	37	sobre 49	75,51
Total parcelas ejecutadas	46	sobre 49	93,88
Nº parcelas sin justificar su ejecución	3	sobre 49	6,12

Considerando los inmuebles adjudicados mediante la ejecución hipotecaria promovida por IBERCAJA y los inmuebles incluidos en la documentación relativa tanto a las ejecuciones hipotecarias promovidas por CAJA RURAL como por los Acuerdos de la Gerencia Regional del Catastro de Aragón por los que se comunica la baja en la titularidad de la Sociedad de 24 inmuebles, y las relaciones de inmuebles que han sido analizadas dentro de la documentación aportada por la Sociedad, quedarían tres fincas registrales con titularidad de la Sociedad. El cuadro siguiente recoge la identificación de las mismas:

Finca registral	Catastro		Metros	
	Parcela	Polígono	Registro	Catastro
8517	7	3	7.960	7.267
6616	8	3	4.660	4.302
749	9	3	10.820	10.864

Respecto a estas tres fincas, en lo que se refiere a la finca registral 749, polígono 3 parcela 9, dentro de la documentación recibida, figura nota simple del Registro de la Propiedad de Daroca:

- Gravada con una anotación preventiva de embargo por vía de mejora a favor de la Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito, en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 31/2016, seguido en el juzgado de primera instancia nº 1 de Daroca, en reclamación de 6.236,70 euros en concepto de intereses pendientes, junto con otra finca más.
- Gravada con una anotación preventiva de embargo sobre el 100 % del derecho a favor de IBERCAJA BANCO, S.A., para responder por un total de 359.192,41 euros del principal e interés ordinarios y moratorios vencidos y por 107.757,72 euros para gastos sobre esta finca y otra más, según mandamiento de fecha 25 de julio de 2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Daroca, donde se sigue procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 160/2018

Por otro lado, respecto a las fincas registrales 8517 y 6616, figura Decreto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Daroca de fecha 18-09-2017 por el que se acuerda la convocatoria de la subasta de las dos fincas por el precio de su valoración, la cual tendrá lugar en el Portal de Subastas dependiente de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado

Todos los datos expuestos en este apartado del informe determinan que el 100 % de las fincas que fueron adquiridas por la Sociedad han sido embargadas por las entidades financieras.

9. Análisis de los listados de facturas y diversa documentación proporcionada por la entidad, con especial atención a la facturación continuada de servicios de dos proveedores.

Los diferentes listados de facturas aportados por la Sociedad no se consideran fiables ni representativos de la actividad de la Sociedad desde su constitución. En los mismos figuran facturas duplicadas, no están correlacionadas, ni hay garantía alguna de que sean todas las que son; no obstante, a continuación enumeramos los principales gastos (compraventa de terrenos aparte) en que incurrió la sociedad.

1. MS&ASSOCIATES, que desde octubre 2006 a junio 2007 facturó por honorarios profesionales un importe total de 37.990 euros, IVA incluido.

La entidad ha proporcionado un contrato, fechado el 1 de marzo de 2007, entre la Sociedad, MS&F ASSOCIATES, S.L. e INGENIERIA HIDROVIARIA, S.L., cuyo objeto es la dotación de contenido a la Gerencia de SOCIEDAD DE DESARROLLO DE AGUARON, S.L.U., para la gestión y cumplimiento de su objeto social, desarrollando los siguientes ámbitos:

- Ámbito jurídico.
- Ámbito económico – financiero.
- Ámbito administrativo y de funcionamiento.
- Ámbito de promoción y comercialización.

En el contrato se estipula que las condiciones económicas ascenderán al 5 % de los ingresos por ventas que la Sociedad perciba como consecuencia del desarrollo de sus proyectos, aunque dado que la relación contractual comenzará antes de que se ejecute ninguna promoción, se estipula un devengo mensual de 3.000 euros, más IVA, indicándose que esta cantidad se descontará posteriormente del cálculo de honorarios marcado inicialmente.

La cláusula novena establece las causas de resolución del contrato, estableciéndose dos:

- Por el incumplimiento por parte de MS&F ASSOCIATES, S.L. de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato.
- Porque MS&F ASSOCIATES, S.L. sea declarada en estado de suspensión de pagos o quiebra, o situación concursal, o se encuentre en estado de liquidación, siempre que la otra parte comunique su decisión de resolver el contrato mediante notificación fehaciente.

Excepto las causas de resolución indicadas, no consta en el documento formalizado la duración del contrato.

Atendiendo a la documentación proporcionada, este proveedor ha facturado un importe total de 31.741,22 euros, IVA incluido, durante el periodo comprendido entre noviembre y junio de 2007.

Al margen de ello, y previamente a la firma de este contrato, el 16 de octubre de 2006 se facturó un importe de 6.148 euros, IVA incluido, en concepto de honorarios por la tramitación y constitución de la Sociedad Municipal.

2. P&M ASOCIADOS, que desde diciembre de 2007 hasta agosto de 2010 ha facturado honorarios profesionales un importe total de 143.868 euros.

No consta contrato que avale la relación contractual entre la Sociedad y este proveedor de servicios. Por ello, no se puede asegurar que los importes pagados sean acordes con lo estipulado ni tampoco se ha podido verificar en base a qué se han facturado estos honorarios profesionales.

Así mismo se incluyen en algunas de las facturas en concepto de gastos suplidos, los gastos ocasionados por reiterados viajes al puerto de Bilbao, sin que quede justificado documentalmente la causa de estos viajes y los resultados de estos. Estos importes hacen referencias a los gastos derivados de autopista y comidas, presentando facturas de estas, sin que esté contemplado límite cuantitativo alguno a las mismas.

3. Explotaciones Agrícolas Sierra de Algairén, S.L.:

Figura una factura (Nº 01/08 de fecha 09-07-2008) emitida por la sociedad en concepto de compraventa suelo industrial Plataforma Logística de Aguarón, Parcela nº 1, por un importe de 203.000 euros (175.000 euros + 28.000 euros en concepto de IVA).

Este importe hace referencia a parte del pago de la Sociedad por la compra de varias fincas. Se corresponde con el importe de la finca que adquiere la parte vendedora, a futuro, de 4.250 metros cuadrados de suelo industrial (Ver punto 4 de este MEMO “Venta de terrenos”).

Por otro lado, figura un escrito emitido por Explotaciones Agrícolas Sierra de Algairén, S.L. dirigido a la Sociedad con fecha 04-03-2009 y que hace referencia a la factura nº 1 de fecha 09-07-08, donde se relacionan 7 fincas situadas en el término municipal de Aguarón por un importe de 451.918,02 euros (389.584,50 euros + 62.333,52 euros por IVA).

4. En el año 2008, consta una factura de fecha 25-07-2008 a nombre de Hidroviaria Ingeniería, S.L., en concepto de honorarios, según colegio: Plan Parcial no residencial por importe de 87.675 euros (B.I.- 75.582 + I.V.A.- 12.093,12,- euros).

10. Análisis del Diario de Operaciones del Ayuntamiento de Aguarón, y valoración de las transferencias llevadas a cabo del ayuntamiento hacia la Sociedad desde la constitución de la misma.

A partir del Diario de Operaciones del Ayuntamiento de Aguarón proporcionado por el Secretario Interventor de la citada entidad y relativa al periodo 2006 a 2023, hemos realizado un análisis de los movimientos habidos a fin de determinar el coste económico que ha supuesto, de forma directa, al Ayuntamiento la constitución en el año 2006 de la Sociedad de Desarrollo Aguarón, S.L.U.

Hemos detectado gastos soportados por el Ayuntamiento en relación con la sociedad por, al menos, a 168.857 euros. El cuadro siguiente recoge los gastos asumidos por el Ayuntamiento diferenciados por conceptos:

Periodo 2006 a 2023. Gastos soportados por el Ayuntamiento de Aguarón relativos a la Sociedad	Importe
Aportación Capital Social y tramitación Estatutos	9.745
Transferencias y reconocimiento deudas	150.500
Sanciones tributarias a la Sociedad, presentación documentación, estudios e informes	2.499
Aportaciones ayuntamiento	2.532
Presentación libros y otros trámites	3.381
Provisión de fondos Registro Mercantil trámites Sociedad D	200
TOTAL	168.857

Esta documentación puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando necesariamente que proviene de la Cámara de Cuentas de Aragón

Calle Jerusalén, 4 - 50009 Zaragoza - Teléfono: 976912912 - camara@camaracuentasaragon.es