



CÁMARA  
DE CUENTAS DE  
ARAGÓN

• RESUMEN DIVULGATIVO •

INFORME DE FISCALIZACIÓN  
ARAGÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.A.U.  
EJERCICIO 2021

## OBJETO DEL INFORME

El informe analiza los siguientes aspectos de la sociedad Aragón Plataforma Logística, S.A.U. (APL), al cierre del ejercicio 2021:

- Cuantificación del capital invertido en el desarrollo de plataformas logísticas de la CA de Aragón desde su inicio (ampliaciones de capital, subvenciones y otras aportaciones de socios) y el grado de recuperación de las inversiones por ventas o arrendamientos de parcelas y naves.
- Fiscalización financiera de los principales riesgos de la sociedad: valoración de las existencias e inversiones inmobiliarias, patrimonio neto, endeudamiento y litigios.
- Fiscalización del cumplimiento de la legalidad en las áreas de personal, contratación pública y subvenciones recibidas.
- Revisión de los hechos posteriores relevantes.

## EL SECTOR DE LA LOGÍSTICA EN ARAGÓN

En 2021, el sector de la logística en Aragón suponía el 5,5% del PIB y empleaba alrededor de 26.000 personas.

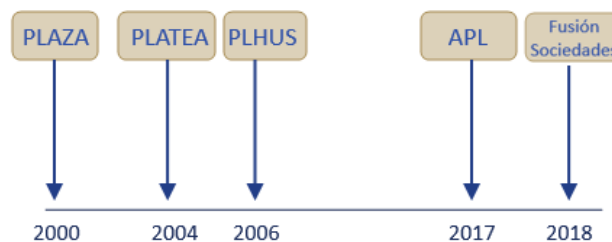
- La plataforma PLAZA es la primera de España y la cuarta de Europa y, al cierre de 2021, tenía 350 empresas instaladas, que daban empleo a unas 14.000 personas.
- En PLATEA había 20 empresas, que empleaban, aproximadamente, a 500 personas.
- En PLHUS había 16 empresas con, alrededor, de 180 trabajadores.

## LA SOCIEDAD APL

Aragón Plataforma Logística, S.A.U. (APL) es una sociedad mercantil, 100% del Gobierno de Aragón, a través de la Corporación Empresarial Pública Aragonesa (CEPA), encargada de la gestión de las plataformas logísticas de la Comunidad Autónoma.

Su actividad se desarrolla en los emplazamientos de PLAZA, PLATEA y PLHUS, aunque cuenta también con proyectos en Zuera y en Fraga.

En esta sociedad se concentró la oferta de suelo logístico del Gobierno de Aragón, tras los procesos de fusión de las sociedades gestoras de las tres plataformas en 2018 y de reestructuración de su deuda.



Al cierre de 2021, el porcentaje de comercialización de suelo logístico de las tres plataformas alcanzaba el 78% de una superficie total de 7.539.604 m<sup>2</sup> (el 89% en PLAZA y el 47% en PLATEA y PLHUS).

Respecto a las naves logísticas, este porcentaje era del 70% sobre un total de 138.920 m<sup>2</sup> construidos (el 81% en PLAZA, el 63% en PLATEA y el 30% en PLHUS).

| Localización   | PARCELAS LOGÍSTICAS                |                  | NAVES LOGÍSTICAS                   |                  |
|----------------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
|                | Superficie total (m <sup>2</sup> ) | % comercializado | Superficie total (m <sup>2</sup> ) | % comercializado |
| PLAZA          | 5.533.425                          | 89%              | 92.749                             | 81%              |
| PLATEA         | 1.350.582                          | 47%              | 24.514                             | 63%              |
| PLHUS          | 655.597                            | 47%              | 21.657                             | 30%              |
| <b>TOTALES</b> | <b>7.539.604</b>                   | <b>78%</b>       | <b>138.920</b>                     | <b>70%</b>       |

## CONCLUSIONES DEL INFORME

### CUANTIFICACIÓN DE LAS APORTACIONES A LAS PLATAFORMAS LOGÍSTICAS PROMOVIDAS POR EL GOBIERNO DE ARAGÓN

Desde la creación de PLAZA en el año 2000, y hasta 2021, las aportaciones realizadas en las tres plataformas ascienden a 217 millones de euros:

- 182 millones procedentes de las aportaciones de los socios, fundamentalmente, la CEPA, Ibercaja y los ayuntamientos de Zaragoza, Huesca y Teruel.
- 35 millones de subvenciones, procedentes mayoritariamente del FITE, para financiar las inversiones en PLATEA, que ha recibido 34 millones entre 2004 y 2020.

Además, al cierre de 2021, el endeudamiento de la sociedad ascendía a 64,7 millones de euros, exclusivamente con la CEPA, tras la reestructuración societaria de 2018.

En cuanto al grado de recuperación de los recursos invertidos, a lo largo de estos años la sociedad ha acumulado pérdidas por valor de 138 millones de euros, debido a que la actividad de venta y arrendamiento de parcelas y naves no ha generado ingresos suficientes para cubrir los costes, fundamentalmente, a partir de la crisis de 2008.

No obstante, la reactivación actual de la demanda de parcelas logísticas ha elevado los precios de mercado e incorpora nuevos competidores en la oferta de parcelas, por lo que convendría replantearse la política de fomento de suelo logístico y que el sector público se centrara en los emplazamientos necesitados de su intervención, como PLATEA y PLHUS.

## FISCALIZACIÓN FINANCIERA

Las cuentas anuales de APL expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y del resultado económico al cierre del ejercicio, de conformidad con el marco contable aplicable, según recogen los informes de auditoría financiera.

Respecto de los principales riesgos auditados por la Cámara de Cuentas, la información que se recoge en las cuentas anuales es adecuada y suficiente para una correcta interpretación de su situación económico-financiera:

### 1. Valoración de los activos logísticos

El principal riesgo de auditoría es la valoración de los activos inmobiliarios y de las existencias, cuyo valor recuperable ha sido determinado por un experto independiente.

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

Al cierre de 2021, el valor de los activos logísticos de la sociedad era de 85 millones de euros, casi un 40% menos de su valor inicial.

Por plataformas, los activos más deteriorados son los de PLHUS, con un 35% de deterioro medio, seguido de PLAZA con el 34% y PLATEA, con el 26% las parcelas. Además, el ramal ferroviario de PLATEA tiene un deterioro del 100%.

| Emplazamiento            | Existencias (*) |                   | Inversiones inmobiliarias (**) |                   |
|--------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
|                          | Coste (miles €) | % deterioro medio | Coste (miles €)                | % deterioro medio |
| <b>PLAZA</b>             | <b>65.764</b>   | <b>34%</b>        | <b>1.364</b>                   | <b>9%</b>         |
| <b>PLATEA</b>            | <b>32.888</b>   | <b>57%</b>        | <b>6.773</b>                   | <b>23%</b>        |
| <i>Parcelas</i>          | <i>19.192</i>   | <i>26%</i>        | <i>6.773</i>                   | <i>23%</i>        |
| <i>Ramal ferroviario</i> | <i>13.696</i>   | <i>100%</i>       | -                              | -                 |
| <b>PLHUS</b>             | <b>30.171</b>   | <b>35%</b>        | <b>2.459</b>                   | <b>13%</b>        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>128.823</b>  | <b>40%</b>        | <b>10.596</b>                  | <b>19%</b>        |

(\*) Se clasifican como existencias los activos destinados a la venta.

(\*\*) Se clasifican como inversiones inmobiliarias los activos que se encuentran en arrendamiento o han estado arrendadas en ejercicios anteriores.

### 2. Patrimonio neto

El Patrimonio Neto de APL ascendía a 37,5 millones de euros a 31/12/2021.

Sin embargo, las aportaciones de socios en el periodo 2000-2021 revisado totalizan 182 millones de euros.

Las pérdidas acumuladas por las tres plataformas, por valor de 138 millones de euros, evidencia que los ingresos por venta y arrendamiento de las parcelas y naves no han cubierto los costes que han sido necesarios para su transformación y comercialización.

La generación de pérdidas obligó a realizar operaciones de saneamiento de capital (reducciones de capital y transformación de préstamos participativos en capital) y la composición del accionariado ha ido cambiando a lo largo de estos años, en función de las aportaciones que ha ido realizando cada socio. En el anexo 1 del informe se detallan todas las aportaciones y operaciones de saneamiento llevadas a cabo hasta 2021.

### 3. Endeudamiento

El endeudamiento llegó a alcanzar un total de 247 millones de euros en PLAZA, 11 millones de euros en PLATEA y 40 millones de euros en PLHUS.

Las operaciones de saneamiento de las sociedades, mediante ampliaciones de capital con aportaciones no dinerarias de préstamos participativos y la operación de fusión, así como las amortizaciones practicadas, han dejado reducido el endeudamiento de APL en 64,7 millones de euros al cierre de 2021.

### 4. Litigios

Sobre los litigios en los que la sociedad es parte, a partir de 2021 se han resuelto los principales asuntos, como el pago de 2 millones adicionales por el justiprecio de unas parcelas expropiadas y la firmeza del laudo arbitral derivado del “caso PLAZA”, que se explica en el apartado de hechos posteriores.

## FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD

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

### Personal

Tras la reorganización societaria de 2018, el personal de la sociedad asciende a 11 trabajadores con un coste de 701.592 euros en el ejercicio 2021. La fiscalización de la gestión de personal no ha evidenciado ningún incumplimiento significativo.

Las labores de gerencia y dirección técnica de la sociedad se ejercen por la sociedad EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. mediante un convenio de colaboración de 2019.

### Actividad contractual

En 2021 se adjudicaron 7 contratos por importe de 1,5 millones y 16 contratos menores por importe de 177.742 euros. La revisión de todos los contratos adjudicados en 2021 refleja un adecuado cumplimiento de la normativa aplicable.

En el año auditado, la principal actuación de la sociedad fue la ejecución del contrato de obra de ampliación de PLAZA para la instalación de Amazon, adjudicado en 2020 por 9,5 millones de euros y que también ha sido revisada por los auditores, sin que se hayan detectado incidencias.

### Subvenciones recibidas

Las plataformas logísticas han recibido un total de 34,6 millones de euros de subvenciones:

| Emplazamiento | Subvenciones recibidas | Cobros       |
|---------------|------------------------|--------------|
| PLAZA         | 33,6 mill. €           | 27,4 mill. € |
| PLATEA        | 1 mill. €              | 1 mill. €    |

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

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

## HECHOS POSTERIORES

### Beneficios 2022

En el ejercicio 2022, APL ha obtenido un beneficio de 4,2 millones de euros (5,2 millones antes de impuestos), con el siguiente detalle:

- 4,2 millones de euros se deben al resultado extraordinario por el cobro final del arbitraje del caso “PLAZA”.
- 1 millón de euros de beneficio se obtuvo por la venta de parcelas, fundamentalmente por la reversión de los deterioros dotados en ejercicios anteriores, ya que los ingresos siguen sin ser suficientes para hacer frente a todos los costes directos e indirectos.

### ***Laudo arbitral firme***

En marzo de 2022 se dictó el laudo arbitral por el que ha concluido el procedimiento de reclamación de la responsabilidad civil derivada de la causa penal del “caso PLAZA”.

En julio de 2022, ACCIONA ha ingresado otros 4,2 millones de euros adicionales hasta completar los 61,9 millones de desviación calculada por los técnicos del arbitraje.

### ***Convenio PLAZA 4.0***

El informe también recoge el análisis del convenio de colaboración “PLAZA 4.0” firmado en febrero de 2022 por el Gobierno de Aragón, Aragón Plataforma Logística y el promotor privado CIPSA Norte S.L. para la ampliación de PLAZA en 240 hectáreas.

Los auditores señalan que no están suficientemente motivadas las razones de urgencia que justificaron el empleo de un procedimiento especial para la designación directa del promotor definitivo del proyecto, en lugar de un procedimiento ordinario, prescindiendo de los principios de publicidad, concurrencia e igualdad de trato.

### ***Convenio Plataforma de Zuera***

En 2022, el Gobierno de Aragón declaró inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón el proyecto para la implantación de una Plataforma Logística-Industrial en el municipio de Zuera (Zaragoza), promovida por APL y que se desarrollará mediante un Plan de Interés General de Aragón (PIGA) que afecta a una superficie total de 150 hectáreas.

Se prevé una inversión total, entre expropiación de terrenos y obra de urbanización, de 31,3 millones de euros. El importe abonado en 2022 por expropiaciones de terrenos ascendió a 2,7 millones de euros, aunque están pendientes de resolución algunas reclamaciones de propietarios no conformes con la determinación del justiprecio.

## **RECOMENDACIONES**

---

Por último, la Cámara de Cuentas de Aragón ofrece varias recomendaciones para contribuir a mejorar la gestión de la sociedad:

- Documentar el análisis que sustenta la revisión de los precios de parcelas y naves con base en los precios de otros emplazamientos similares, e incorporar un margen que permita cubrir los costes indirectos de la gestión para evitar la generación de pérdidas.
- Fomentar la transparencia y la igualdad de trato en la determinación del precio final de venta de parcelas y naves.
- Incorporar a los contratos de compraventa cláusulas de adquisición preferente o de reversión, que limiten el riesgo de especulación por la transmisión de parcelas adquiridas a precios muy inferiores a los actuales de mercado.
- Establecer en los contratos de arrendamiento cláusulas que permitan actualizar los precios en el momento de su prórroga, con el fin de aproximarlos a la realidad del mercado.