



CÁMARA  
DE CUENTAS DE  
ARAGÓN

RESUMEN DIVULGATIVO •

INFORME DE FISCALIZACIÓN  
SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.  
EJERCICIOS 2019-2022

## OBJETIVOS DEL INFORME

Los objetivos definidos para este informe son:

- 1. Cuantificación de los recursos públicos invertidos en la sociedad desde su constitución**, mediante ampliaciones de capital, subvenciones y otras aportaciones de socios, y el grado de recuperación de las inversiones por ventas y arrendamientos de inmuebles.
- 2. Fiscalización financiera de los principales riesgos de la sociedad**, en concreto, la valoración de las inversiones inmobiliarias y las existencias, el patrimonio neto, el endeudamiento y los litigios-contingencias.
- 3. Fiscalización del cumplimiento de la legalidad** en las áreas de personal, contratación pública y de subvenciones y ayudas públicas recibidas.
- 4. Fiscalización de la “operación Canfranc”**. Por la relevancia que tuvo en el periodo 2019-2022, se incluye un apartado específico para ofrecer una visión de conjunto sobre la ejecución y modificaciones de este contrato, que había sido formalizado en enero de 2018.

## ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD SVA

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. (SVA) se creó en 2002. Es una sociedad mercantil, **100% del Gobierno de Aragón**, participada a través de la Corporación Empresarial Pública Aragonesa (CEPA).

Tiene la consideración de **medio propio instrumental del Gobierno de Aragón** para la ejecución de la política de vivienda y de la gestión urbanística de suelo en Aragón.

En materia de **vivienda**, desde su creación, SVA ha construido cerca de 3.000 viviendas de promoción pública en las tres provincias aragonesas, en colaboración con ayuntamientos, comarcas y otras entidades públicas.

Al cierre de 2022, SVA gestionaba 1.253 viviendas (931 en alquiler y 322 préstamos de vivienda) y 18 locales.

Tipología y propietario	ALQUILER VIVIENDAS	GESTIÓN COBRO PRÉSTAMOS	ALQUILER LOCALES
Propiedad SVA	227		18
Propiedad Gobierno de Aragón	373		
Bolsa Alquiler Social (cesión particulares)	331		
Propiedad particulares		322	
<b>Total inmuebles gestionados por SVA</b>	<b>931</b>	<b>322</b>	<b>18</b>

La crisis de 2008 redujo la actividad de promoción de vivienda, que se retomó en 2022 con nuevos proyectos de construcción de viviendas en Huesca (88 viviendas en el Cuartel de la Merced), Teruel (10 viviendas en Parque de Maquinaria) y Zaragoza (56 viviendas en Valdefierro).

El **desarrollo de suelo industrial** tiene por objeto la generación de riqueza y empleo mediante la implantación de nuevas empresas. La sociedad ha promovido y gestiona polígonos industriales y plataformas logísticas en Fraga, Épila, El Burgo de Ebro, Villanueva de Gállego, La Puebla de Híjar, Caspe, entre otros. Al cierre de 2022, la ocupación media del suelo industrial era del 50%, excepto en Fraga (100% comercializado).

La sociedad también ha ejecutado **otras actuaciones de interés general** de especial transcendencia territorial, como las siguientes:

- Actuación urbanística de la Estación Internacional de Canfranc y la rehabilitación de la antigua estación internacional para uso hotelero (40 millones de euros).
- PIGA para el desarrollo de una plataforma agroalimentaria en Épila y la implantación de Corporación Agroalimentaria Guissona (25 millones).
- Convenio con Amazon Web Services para la implantación de centros de datos en Villanueva de Gállego y El Burgo de Ebro (10 millones).

Finalmente, SVA realiza actuaciones de **rehabilitación del patrimonio arquitectónico aragonés**, principalmente financiadas por el Fondo de Inversiones de Teruel (FITE).

En el periodo 2019-2022, los principales ingresos de SVA procedieron de:

- La venta de suelo industrial (principalmente en Fraga).
- Gestión de proyectos estratégicos (Canfranc, Epila y convenio AWS).
- Los encargos de ejecución firmados por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivencia.
- Gestión de las actuaciones financiadas con el FITE. En el periodo 2019-2022, la principal actuación fue la rehabilitación de la Estación de Caminreal para destinarla como museo del ferrocarril (1,2 millones de euros).

Las cuentas ofrecen la siguiente información de ingresos:

Cífra de negocios por actividad	2018	2019	2020	2021	2022
Inmobiliarias	7.542	2.476	8.642	10.879	8.281
Arrendamiento	1.104	1.051	1.072	1.081	1.126
Prestación de servicios	700	3.878	13.061	12.183	3.112
<b>Totales (miles de euros)</b>	<b>9.345</b>	<b>7.405</b>	<b>22.775</b>	<b>24.144</b>	<b>12.520</b>

Cífra de negocios por provincia	2018	2019	2020	2021	2022
Zaragoza	1.228	2.843	20.455	10.445	3.355
Huesca	7.618	627	918	10.684	8.349
Teruel	499	3.936	1.402	3.014	815
<b>Totales (miles de euros)</b>	<b>9.345</b>	<b>7.405</b>	<b>22.775</b>	<b>24.144</b>	<b>12.520</b>

## CONCLUSIONES DEL INFORME

### FISCALIZACIÓN FINANCIERA

#### 1. Cuentas Anuales del periodo 2019-2022

Las Cuentas Anuales de SVA son auditadas por una firma de auditoría privada. Los informes de auditoría de los ejercicios 2019 a 2022 recogen una **opinión favorable**, es decir, las cuentas anuales de SVA expresan, en todos sus aspectos significativos, **la imagen fiel** del patrimonio, de la situación financiera y del resultado económico a cierre del ejercicio, de conformidad con el marco contable aplicable.

Según los auditores, el **principal riesgo de auditoría** es la valoración de los activos inmobiliarios y de las existencias, cuyo valor recuperable se determina por un experto independiente.

La Cámara de Cuentas ha fiscalizado las áreas de inversiones inmobiliarias, existencias, patrimonio neto, endeudamiento y litigios-contingencias. Del trabajo realizado se concluye que la información de las cuentas es adecuada y suficiente para una correcta interpretación de la situación económico-financiera de SVA.

#### 2. Cuantificación de los recursos públicos aportados a la sociedad

Desde la constitución de SVA, el Gobierno de Aragón ha aportado a la sociedad un total de **190 millones de euros**, 139 millones mediante ampliaciones de capital y 51 millones por otras aportaciones de socios.

Además, SVA recibe transferencias y subvenciones para el desarrollo de su actividad. Solo en el periodo 2019-2022, SVA recibió **84 millones de euros**, como se indica más adelante.

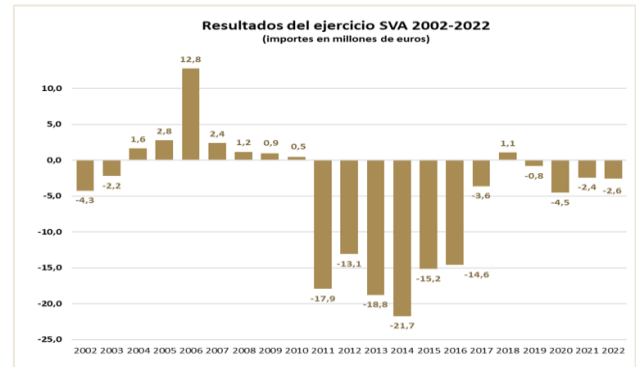
#### 3. Patrimonio Neto

Desde su constitución, la sociedad ha generado **98 millones de pérdidas**, fundamentalmente por los fuertes deterioros del valor de los activos, siendo uno de los factores de la disminución la crisis inmobiliaria.

Los ingresos generados por la venta y arrendamiento de inmuebles no han conseguido recuperar el valor de los activos.

Entre 2004 y 2010, la sociedad obtuvo beneficios por valor de 22 millones de euros. La crisis de 2008 se manifestó con cierto retraso en la sociedad y, a partir de 2011, comenzaron las pérdidas continuadas.

En 2023 se observa un cambio de tendencia en el resultado de la sociedad, que pasa a ser positivo por importe de 2 millones de euros.



En 2017 se llevó a cabo una operación de saneamiento de los fondos propios, mediante una reducción de capital para compensar pérdidas por 71 millones de euros.

Tras el saneamiento, el valor del patrimonio neto de SVA en los ejercicios fiscalizados fue el siguiente:

Patrimonio neto	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Capital escriturado	65.044	65.044	67.518	67.518
Reservas	105	105	102	102
Resultados de ejercicios anteriores	-2.433	-3.262	-7.792	-10.236
Otras aportaciones de socios	34.596	34.596	34.596	34.596
Resultado del ejercicio	-830	-4.530	-2.444	-2.552
Subvenciones recibidas	5.678	6.218	11.227	18.261
<b>TOTAL (miles €)</b>	<b>102.161</b>	<b>98.171</b>	<b>103.206</b>	<b>107.689</b>

#### 4. Otros fondos recibidos mediante subvenciones, ayudas y transferencias

Las subvenciones, transferencias y ayudas concedidas a SVA entre 2019-2022, ascendieron a **84 millones de euros**, de los que se **cobraron 27 millones**.

La imputación al Patrimonio Neto se realiza de acuerdo con las normas contables.

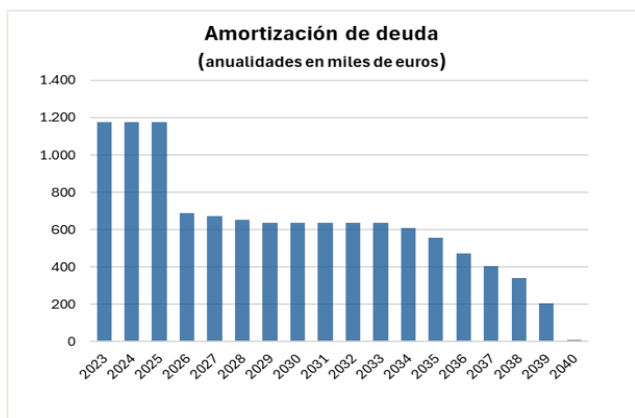
DETALLE DE LAS SUBVENCIONES CONCEDIDAS EN EL PERIODO 2019-2022			
Concedente	Finalidad de la subvención/ayuda/transferencia	Importe concedido (miles €)	Importe Cobrado a 2022
Gobierno de Aragón	Estación de Canfranc (obras ferroviarias, estación internacional, modificados y revisiones de precios)	32.884	17.806
Mº de Fomento	Estación Internacional de Canfranc (marquesinas)	2.007	2.007
FITE 2019-2021	Estación de Caminreal, viviendas y otros proyectos de rehabilitación del patrimonio de Teruel	8.258	7.258
Gobierno de Aragón	Viviendas Cuartel de la Merced (Huesca)	8.013	275
Gobierno de Aragón	Polígono Villanueva de Gállego	11.752	-
Gobierno de Aragón	Adquisición vivienda (Plan 2023-2025)	21.360	-
<b>Total subvenciones concedidas entre 2019-2022 (miles de euros)</b>		<b>84.274</b>	<b>27.346</b>

El Gobierno de Aragón no publica las subvenciones concedidas a SVA en el Portal de Transparencia ni en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (a excepción de dos subvenciones).

La sociedad SVA sí las publica en su página web.

## 5. Endeudamiento de la sociedad

El capital pendiente de vencimiento por préstamos hipotecarios que financiaban la promoción de vivienda ascendía, a cierre del ejercicio 2022, a un total de **11,3 millones de euros**. El plazo de amortizaciones se extiende hasta 2040.



## 6. Inversiones inmobiliarias

Al cierre de 2022, el valor de los inmuebles arrendados o destinados a obtener plusvalías ascendía a **68,3 millones de euros**, con un **deterioro medio del 32%**, lo que supone una pérdida de valor de 35,8 millones de euros.

Tipo de activo	Nº activos	Coste	Amortización	Deterioro	VNC 31/12/2022
Inversiones en terrenos y bienes naturales	444	22.198	-	-7.387	14.810
Inversiones en construcciones	437	51.372	-7.808	-14.894	28.670
<b>TOTAL INVERSIONES INMOB. TERMINADAS</b>	<b>881</b>	<b>73.570</b>	<b>-7.808</b>	<b>-22.281</b>	<b>43.480</b>
Inversiones en suelo de obras en curso	3	7.985	-	-3.515	4.469
Inversiones en construcciones en curso	3	28.953	-	-10.058	18.895
Anticipos de inversiones inmobiliarias	1	1.424	-	-	1.424
<b>TOTAL INVERSIONES INMOB. EN CURSO</b>	<b>7</b>	<b>38.362</b>	<b>-</b>	<b>-13.573</b>	<b>24.789</b>
<b>TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>888</b>	<b>111.932</b>	<b>-7.808</b>	<b>-35.854</b>	<b>68.268</b>

Las principales **altas (inversiones)** del periodo 2019-2022 fueron las siguientes:

- Rehabilitación la Estación internacional de Canfranc para uso hotelero (20 millones de euros).
- Estación de ferrocarril de Caminreal (1,2 millones).
- Construcción de viviendas en el solar del Cuartel de la Merced (0,6 millones de euros).
- Anticipo recibido por las viviendas futuras en el solar del sector Alfonso I de Huesca (1,4 millones).

La **amortización** de las construcciones se calcula según una vida útil estimada de 50 años.

El **valor del deterioro** de los inmuebles está correctamente calculado en base a informes de tasación independientes al cierre de cada ejercicio.

Los deterioros más importantes al cierre de 2022 se concentran en los siguientes activos:

- **Construcciones en curso**: la obra de la Estación Internacional de Canfranc tenía un deterioro de 10,7 millones de euros (el 36% de su coste) y el solar del Cuartel de la Merced de 2,6 millones de euros (el 48%).
- **Inversiones inmobiliarias terminadas**: los edificios de oficinas de PLAZA tenían un deterioro de 11,8 millones de euros (el 49% de su coste) y el de la Avenida de Cataluña de Zaragoza de 6 millones de euros (el 53%).

En cuanto a las operaciones de **venta de inversiones inmobiliarias**, el informe revisa una muestra del 41% de las ventas del periodo 2019-2022 (anexo 5 del informe). En general, el precio de venta es casi coincidente con el valor neto contable, por lo que el beneficio/pérdida que se obtiene no es significativo. Conviene advertir que la mayoría de estos activos ya tenían un deterioro dotado (imputado a pérdidas de ejercicios anteriores) y que en el coste de los activos no se incorporan algunos costes directos e indirectos de la sociedad.

## 7. Existencias

A 31/12/2022, el valor de los inmuebles destinados a la venta ascendía a **46,8 millones de euros**, con un **deterioro medio del 40%**, lo que supone una pérdida de valor de 31,2 millones de euros.

Tipo de activo	Nº de activos	Coste	Deterioros	Valor neto contable
Otros edificios adquiridos	1	326	-74	252
Terrenos rústicos, urbanos y solares	44	56.782	-22.907	33.875
Promociones en curso	31	5.053	-3.694	1.359
Viviendas	16	2.929	-1.865	1.064
Obra industrial terminada	5	12.971	-2.668	10.303
<b>TOTAL VALOR EXISTENCIAS (miles €)</b>	<b>97</b>	<b>78.061</b>	<b>-31.208</b>	<b>46.853</b>

Las principales **inversiones** del periodo 2019-2022 se centraron en las obras de Canfranc:

- Obras ferroviarias ejecutadas para ADIF (10 millones de euros en el haz de vías y la nueva estación de viajeros).
- Obra de urbanización del entorno de la estación de Canfranc (6,7 millones de euros).

La sociedad tiene un adecuado **control de costes**, aunque no se imputan algunos costes directos e indirectos.

El **deterioro** de las existencias está correctamente calculado en base a informes de tasación independientes.

Los deterioros más importantes al cierre de 2022 se concentran en los siguientes activos:

- El suelo residencial de Barbastro y Tarazona tienen un deterioro del 61% de su coste (5,2 y 4,5 millones de euros, respectivamente).
- El suelo industrial del polígono aeronáutico de Villanueva de Gállego tiene un deterioro del 77% de su coste (4,9 millones de euros).
- Otros solares en Huesca, Caspe, Magallón y Valdefierro (Zaragoza) tienen deterioros entre el 23% y el 89%.

En cuando a las operaciones de **venta de existencias**, el informe revisa una muestra del 95% de las ventas del periodo 2019-2022 (anexo 6 del informe), entre las que se encuentran las ventas de parcelas a Guissona, Amazon y la permuta con ADIF. En general, el precio de venta es muy cercano al valor neto contable y el beneficio conjunto obtenido en estas operaciones (1,5 millones) no cubre las pérdidas por deterioro de estos activos (4,3 millones).

Conviene resaltar la pérdida de 9,4 millones de euros de la permuta con ADIF de las obras ferroviarias a cambio de los terrenos en el entorno de la estación de Canfranc. Esta pérdida no ha tenido impacto en los resultados de SVA, al haber sido asumida por el Gobierno de Aragón, mediante transferencias de financiación específicas.

## 8. Litigios y contingencias

La memoria de las cuentas anuales recoge la información sobre provisiones y contingencias para cubrir posibles responsabilidades surgidas en el curso de su actividad y cuyo desenlace se desconoce.

Cuenta contable	2019 (nota 17)	2020 (nota 16)	2021 (nota 16)	2022 (nota 16)	Riesgo cubierto
Provisiones no corrientes (L/P)	-	-	-	151	Gastos La Senda Valadín
Provisiones por operaciones comerciales (C/F)	117	64	61	189	Gastos de postventa y reparaciones relacionados con los inmuebles vendidos
Provisiones para otras responsabilidades (C/P)	-	-	53	1.675	Reclamaciones recibidas por parte de determinados acreedores
Provisiones por retribuciones al personal (C/P)	-	13	-	-	Gastos por reclamaciones del personal de la entidad
<b>TOTAL (importes en miles de €)</b>	<b>117</b>	<b>77</b>	<b>114</b>	<b>2.016</b>	

Al cierre de 2022, la provisión más significativa era la reclamación por la UTE Canfranc de una indemnización por daños y perjuicios, cuantificada en 1,6 millones de euros, que se explica en el punto 11.

La mayoría de los litigios son reclamaciones de SVA a terceros, que no suponen un pasivo contingente y, por lo tanto, no procede dotar provisión. En los casos en los que SVA es la demandada, no se han provisionado al considerarse de riesgo bajo por los Servicios Jurídicos.

## FISCALIZACIÓN DE LEGALIDAD

### 9. Personal

El gasto de personal se ha situado entre 1,3 millones de euros en el ejercicio 2019 y 1,5 millones de euros en 2022.

La plantilla está formada por 25 personas, de los que 23 son fijos y 2 temporales. El 64% de la plantilla son mujeres. La plantilla se organiza en los siguientes departamentos:

- Gerencia (2 personas)
- Departamento Económico y Financiero (6 personas)
- Departamento de Vivienda y Suelo (8 personas)
- Departamento Técnico (5 personas)
- Departamento Jurídico (4 personas)

La Cámara de Cuentas fiscalizó la nómina del ejercicio 2022 para comprobar su correcta confección y adecuación a la normativa vigente. Destacamos las siguientes cuestiones:

- En relación con la **homologación retributiva de la Ley 1/2017**, de los 9 Complementos Personal Transitorio (CPT) que se aprobaron en 2018 para SVA, en 2022 solo quedaba una persona con un CPT pendiente de absorber. Además, existe un puesto de trabajo cuya retribución supera las tablas retributivas de la administración autonómica, no incluido en un CPT.
- Los **complementos específicos de perfeccionamiento profesional (“carrera profesional”)** son, por sentencia judicial, un 5% superiores a los de las tablas retributivas de la Administración de la CA y los trienios entre un 4% y un 10% superior. La Ley 1/2017 excluyó estos conceptos de la homologación retributiva. A partir de 2018, los nuevos trabajadores perciben los trienios según las tablas retributivas del Gobierno de Aragón.
- En cuanto a la **publicación de las retribuciones de la plantilla**, en el periodo revisado solo constaban publicadas las de 2021 en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón o en la web de SVA. Se ha comprobado que en 2024 está actualizada.
- En el periodo 2019-2022 se **produjeron 5 altas de personal y 2 bajas**. Se revisaron todos los expedientes, excepto el del nombramiento del Gerente (tramitado por el Gobierno de Aragón). Las altas y bajas cumplen con la normativa laboral y con los principios de igualdad, mérito y capacidad, excepto uno de ellos, por la concatenación de dos contratos (uno de sustitución de una baja de maternidad, seguido de un contrato por obra y servicio), que habrían aconsejado iniciar otro procedimiento independiente.

## 10. Actividad contractual 2019-2022

Para contextualizar la actividad contractual del periodo fiscalizado, conviene recordar el impacto que la pandemia mundial del COVID tuvo en todos los sectores.

El confinamiento y la ruptura de la cadena de suministros impidió el normal desarrollo de los contratos de obras. La escasez de materias primas y los retrasos produjeron subidas desproporcionadas de los precios de los materiales de construcción.

Entre 2019-2022, SVA formalizó los siguientes contratos:

RELACION DE CONTRATOS FORMALIZADOS. Ejercicios 2019-2022								
(Importes adjudicados SIN IVA)								
Objeto del contrato	2019		2020		2021		2022	
	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado	Nº	Importe adjudicado
Obras	13	18.589.709	11	2.235.344	5	2.122.233	7	7.268.201
Servicios	22	851.963	16	440.887	19	934.737	8	178.373
Suministros	1	1.080	-	-	6	61.640	1	60
Modificados	1	1.152.313	3	1.067.795	5	1.893.028	3	440.189
Prórrogas	6	11.989	5	20.518	4	21.251	2	4.695
<b>TOTAL (en euros)</b>	<b>43</b>	<b>20.607.054</b>	<b>35</b>	<b>3.764.543</b>	<b>39</b>	<b>5.032.889</b>	<b>21</b>	<b>7.891.518</b>

La información se rindió correctamente a la Cámara de Cuentas y se publicó en el portal de transparencia del Gobierno de Aragón y en la Plataforma de Contratación del Sector Público. La baja media de los contratos fue del 16%.

Además, se adjudicaron 312 contratos menores por importe de 1,01 millones de euros.

La Cámara de Cuentas ha fiscalizado 9 expedientes de contratación, que suponen el 75% del total adjudicado en el periodo. En todos ellos se produjeron desviaciones de importes y plazos de ejecución.

Otras incidencias fueron la insuficiente justificación de la urgencia en dos contratos (para no perder los fondos FITE) y la modificación de un contrato a los tres meses del acta de comprobación del replanteo por defectos en el proyecto (un 12,33% más).

## 11. Contrato “complejo y mixto” de rehabilitación de la Estación Internacional de Canfranc, urbanización del entorno y arrendamiento del edificio para su explotación como hotel

Antes de presentar las principales conclusiones de la revisión de este contrato, la Cámara de Cuentas quiere reconocer la trascendencia de la recuperación de este edificio singular único y la complejidad de la obra ejecutada.

En 2021, la administración estatal, autonómica y local firmaron un convenio por el que se regirán las actuaciones de esta operación. Los principales compromisos fueron:

Partes intervinientes	Compromisos asumidos
ADIF	- Supervisión y aprobación de los proyectos ferroviarios. - Desafectación de los terrenos que no vayan a ser necesarios para el uso ferroviario y transmisión a título de expropiación forzosa a la sociedad SVA.
Gobierno de Aragón	- Ejecución a su costa la ejecución de todas las obras de urbanización de los suelos desafectados. El valor estimado inicialmente era de 6.401.387 €. - Rehabilitación del edificio principal “Estación Internacional” para destinarlo a uso hotelero (contará con financiación del 1,5% cultural). El coste inicialmente estimado era de 13.029.732 €.
Ayuntamiento de Canfranc	- Aportará a la sociedad SVA el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que le corresponda en el desarrollo urbanístico de los terrenos, que se concretará en el Proyecto de Reparcelación.
SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.	- Ejecución, a su costa, de los proyectos ferroviarios: el nuevo haz de vías, con la dirección facultativa de técnicos de ADIF y una asistencia técnica contratada por SVA, y la nueva estación de viajeros, con la dirección facultativa contratada por SVA y coordinada por técnicos de ADIF. - Los costes derivados de la redacción y ejecución de los proyectos ferroviarios, asumidos por SVA, se considerarán un pago a cuenta del valor de los suelos ferroviarios que, tras su desafectación del uso ferroviario, se transmitirán a esta sociedad. El coste inicialmente estimado era de 7.528.556 € (2.246.218 € de la nueva estación de viajeros y 5.282.338 € del haz de vías). - Los honorarios de los proyectos encargados por ADIF en 2007 tendrán la consideración de inversión directa de ADIF en la operación, al igual que el material ferroviario aportado por ADIF, y no serán abonados por SVA.

El 15/9/2017 se publicó la licitación del siguiente contrato “complejo y mixto”, por un importe de **26,9 millones de euros** y un plazo de ejecución de **30 meses**.

Objeto del contrato	Importe de licitación	Forma de pago			
		Total	Metálico	Especie	
Proyectos ferroviarios	a) Proyecto nuevo edificio Estación de Viajeros	46.218	7.528.556	6.174.506	1.354.050
	b) Obra nuevo edificio Estación de Viajeros	2.200.000			
	c) Proyecto haz de vías	43.724			
	d) Obra haz de vías	5.238.614			
Estación Internacional de viajeros (hotel)	e) Proyecto rehabilitación Estación Internacional	474.768	13.029.732	11.290.932	1.738.800
	f) Obra rehabilitación Estación Internacional	12.554.964			
Urbanización entorno	g) Proyecto urbanización entorno	131.716	6.401.387	4.815.137	1.586.250
	h) Obra urbanización entorno	6.269.671			
Arrendamiento	i) Arrendamiento del edificio Estación Internacional para uso hotelero	-	Plazo = 69 años y TIR = 2,053% Renta creciente = 0€ (año1), 100.439€ (año2) hasta 474.199€ (año 69).		
<b>Importe total (en euros)</b>		<b>26.959.675</b>	<b>26.959.675</b>	<b>22.280.575</b>	<b>4.679.100</b>

El contrato incluía:

- Una parte del pago en especie, mediante la entrega de 4 fincas valoradas en 4,6 millones.
- El arrendamiento del edificio de la estación internacional para uso hotelero por un plazo de 69 años y una renta creciente calculada con una TIR del 2,053%.

A la licitación solo se presentó un único candidato, “Canfranc U.T.E.” (formada por Acciona Construcción S.A. y Avintia Proyectos y Construcciones S.L.), que no ofertó ninguna baja. El contrato se formalizó en enero de 2018.

La ejecución de las obras sufrió desviaciones significativas tanto en plazos como en importe:

- **Desviación del plazo de ejecución.** Aunque el plazo estaba inicialmente previsto para finales de 2021, el acta de recepción final se demoró hasta enero de 2023. Este retraso se debió, principalmente, a la inadecuada definición de los proyectos ferroviarios de ADIF, que motivó algunas de las modificaciones y retrasos de las

obras. Por este motivo, el adjudicatario solicitó una indemnización por daños y perjuicios, cuantificada finalmente en 1,6 millones de euros, que fue asumida por el Gobierno de Aragón mediante transferencias nominativas a SVA.

- **Desviación en el importe finalmente ejecutado.** El contrato se modificó en 5 ocasiones elevando el importe final ejecutado a 37,9 millones, lo que supone un incremento del 41% sobre el precio de adjudicación inicial. Conviene aclarar que un 9,1% del incremento (2,4 millones de euros) corresponde a la aplicación procedimiento de revisión excepcional de precios por el COVID (RDL 3/2022). Además, SVA incurrió en 1,6 millones de euros por otros gastos de dirección facultativa, asistencias técnicas, licencias y similares. Las desviaciones se resumen a continuación:

Actuación	Objeto del contrato	Importe adjudicado (sin IVA)	Modificados	Complementario	Liquidaciones	Revisión de precios	Importe ejecutado (sin IVA)	Incremento (%)
Proyectos ferroviarios	a) Proyecto nuevo edificio Estación de Viajeros	46.218					46.218	0,0%
	b) Obra nuevo edificio Estación de Viajeros	2.200.000	1.937.000		139.571		4.276.571	94,4%
	c) Proyecto haz de vías	43.724					43.724	0,0%
	d) Obra haz de vías	5.238.614	356.657		91.228		5.686.499	8,5%
Estación internacional de viajeros (hotel)	e) Proyecto rehabilitación Estación Internacional para uso hotelero	474.768					474.768	0,0%
	f) Obra rehabilitación Estación Internacional (hotel)	12.554.964	170.507	1.746.445	1.626.601	1.637.746	17.736.263	41,3%
Urbanización entorno	g) Proyecto urbanización entorno	131.716					131.716	0,0%
	h) Obra urbanización entorno	6.269.671	156.783		696.851	813.018	7.936.323	26,6%
	Indemnización por daños y perjuicios reclamada por adjudicatario						1.645.315	100,0%
<b>Importe total (en euros)</b>		<b>26.999.675</b>	<b>2.620.947</b>	<b>1.746.445</b>	<b>2.554.251</b>	<b>2.450.764</b>	<b>37.977.397</b>	<b>40,9%</b>
			+ 9,7%	+ 6,5%	+ 9,5%	+ 9,1%	+40,9%	
	Otros gastos (direcciones facultativas, asistencias técnicas, licencias, etc.)						1.624.129	
	<b>Total coste obra OPERACIÓN CANFRANC</b>						<b>39.601.526</b>	

Las **principales incidencias** identificadas en el informe son las siguientes:

- 1) Ausencia de concurrencia y de baja en la adjudicación del contrato por la complejidad del contrato y la falta de división de su objeto.
- 2) Inadecuada definición de los proyectos ferroviarios, que causaron modificaciones contractuales y la solicitud de una indemnización por daños y perjuicios de 2,7 millones de euros, que finalmente se cuantificó en 1,6 millones de euros.
- 3) Inadecuada definición del proyecto del edificio de la Estación Internacional con destino hotelero, que no tuvo en cuenta el estado de las cubiertas y fachada interior del edificio.
- 4) Modificación sustancial del contrato por modificación del pago en especie y pago en metálico de 3 parcelas.

- 5) Inadecuada determinación de la renta del contrato de arrendamiento de uso hotelero. El establecimiento de cuotas fijas, sin tener en cuenta el coste final de la obra del hotel (21,8 millones de euros), redujo la TIR real al 0,4%, que ni siquiera cubre la inflación, desviándose del 2,053% recogido en los pliegos.

## 12. Encargos de ejecución

En los encargos de ejecución que recibe la sociedad como medio propio del Gobierno de Aragón no se justifican las razones de mayor economía, eficacia o eficiencia que supone la ejecución de la prestación a través de la sociedad.

De la muestra de encargos revisada, las principales incidencias fueron:

- En general, no se cumple con lo dispuesto en el artículo 32.7 b) de la LCSP, que establece que la parte contratada con medios externos no podrá superar el 50% de la cuantía del encargo.
- En algunos casos, la sociedad aplica una tarifa fija del 3% de gastos generales, establecida por el Gobierno de Aragón, que no está basada en un análisis de los costes reales incurridos por la sociedad.

## RECOMENDACIONES

### ORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL Y GESTIÓN

1. Se recomienda al Gobierno de Aragón realizar un análisis riguroso del objeto social de las entidades dependientes y promover su especialización por actividades para garantizar una adecuada utilización de los recursos públicos. Las entidades deben contar con un plan estratégico que defina las líneas de actividad.
2. No se publican los precios de venta y arrendamiento de inmuebles aprobados anualmente por el Consejo de Administración. Se recomienda conciliar la confidencialidad de las negociaciones de la venta de inmuebles con las obligaciones de transparencia del sector público y con el principio de igualdad de trato entre posibles interesados. Se recomienda incorporar un margen suficiente que permita la cobertura de los costes indirectos y evitar la generación de pérdidas continuadas.

3. Se recomienda el establecimiento de cláusulas de adquisición preferente o de cláusulas de reversión, que reduzcan el riesgo de especulación en ulteriores transmisiones a terceros y que SVA pueda recuperar activos con descuento para continuar con su política de fomento.
4. Para operaciones a largo plazo, se recomienda ajustar la Tasa Interna de Retorno (TIR) a los tipos de interés de mercado publicados para la deuda del Estado.

### CONTRATACIÓN PÚBLICA

5. Se debería propiciar la división en lotes del objeto de los contratos para promover la concurrencia de licitadores y facilitar el acceso de Pymes.
6. La tramitación por urgencia debe responder a una necesidad inaplazable o a razones de interés público y no puede servir para paliar una inadecuada planificación de las inversiones financiadas por el FITE.
7. Los proyectos de obra deben incluir, en la medida de lo posible, los estudios, pruebas y ensayos suficientes para evitar la tramitación de modificaciones imprevistas, que no se adecuen a lo establecido en la LCSP.
8. Debe retomarse la reclamación a ADIF de la cuantía de la indemnización de 1,6 millones de euros pagada al contratista, por su responsabilidad en el sobrecoste por las demoras y nuevos requerimientos técnicos, dado que ADIF era el responsable de la dirección facultativa de las obras ferroviarias.
9. Se recomienda al Gobierno de Aragón regular los encargos de ejecución a medios propios para dotar a esta figura de seguridad jurídica, teniendo en cuenta que, en general, se requiere la utilización de medios externos por encima del límite del 50% del artículo 32.7 de la LCSP.

### PERSONAL

10. Se recomienda adecuar la retribución del puesto de trabajo “Responsable del Departamento Económico Financiero” a las tablas retributivas de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.
11. Se recomienda mantener actualizada la publicación de las tablas retributivas de la plantilla de la sociedad.

### SUBVENCIONES Y AYUDAS

12. El Gobierno de Aragón debe publicar la información completa sobre subvenciones concedidas en la Base de Datos Nacional de Subvenciones y en el portal de transparencia del Gobierno de Aragón.

### CONTABILIDAD

13. El cuadro de la memoria de las cuentas anuales de la nota de inversiones inmobiliarias debe informar correctamente del movimiento de dotación y reversión de deterioros, de acuerdo con la definición de unidad generadora de efectivo del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).