

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

472 *Resolución de 14 de diciembre de 2011, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2010.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 136.4 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, por el que se establece que las entidades deben aplicar principios contables públicos, así como las restantes que no tengan obligación de publicar sus cuentas en el Registro Mercantil, publicarán anualmente en el Boletín Oficial del Estado el balance de situación y la cuenta económico-patrimonial y un resumen de los restantes estados que conforman las cuentas anuales, se hace pública la información contenida en el resumen de las cuentas anuales de Sepes Entidad Pública Empresarial correspondientes al ejercicio 2010 que figuran como anexos I y II a esta resolución.

Madrid, 14 de diciembre de 2011.—El Director General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, P.S. (Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre), el Secretario General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, Álvaro Couso Braña.

ANEXO I

SEPE ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO

Balances de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009

Activo	Notas	2010	2009
A) activo no corriente		100.759.901,20	67.545.756,51
I. Inmovilizado intangible	7	371.358,53	159.566,99
1. Desarrollo			
2. Concesiones			
3. Patentes, licencias, marcas y similares			
4. Fondo de comercio			
5. Aplicaciones informáticas		371.358,53	159.566,99
6. Otro inmovilizado intangible			
II. Inmovilizado material	5	21.406.655,02	21.613.250,71
1. Terrenos y construcciones		17.157.286,40	18.418.870,55
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		4.249.368,62	3.194.380,16
3. Inmovilizado en curso y anticipos			
III. Inversiones inmobiliarias	6	4.762.019,45	4.854.983,36
1. Terrenos		1.797.352,50	1.797.352,50
2. Construcciones		2.964.666,95	3.057.630,86
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	70.525.592,91	37.700.214,29
1. Instrumentos de patrimonio	9,2	58.886.593,98	27.793.007,79
2. Créditos a empresas	9,1c)	11.638.998,93	9.907.206,50
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros			
V. Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	3.478.304,13	2.996.192,02
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a terceros	8, 9d	3.453.429,34	2.971.317,23
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros		24.874,79	24.874,79
VI. Activos por impuesto diferido	18	215.971,16	221.549,14
B) activo corriente		1.565.018.110,07	1.340.718.559,10
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Existencias	11	1.142.486.782,60	1.037.881.837,09
1. Comerciales			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			
3. Productos en curso		628.342.528,98	683.781.486,89
4. Productos terminados		500.544.925,18	337.011.710,63
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados			
6. Anticipos a proveedores	11.a)	13.599.328,44	17.088.639,57
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.1	208.584.632,40	282.713.702,20
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9,1a)	197.802.144,20	243.290.903,13
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas			
3. Deudores varios	9,1 b)	7.114.357,51	8.369.979,56
4. Personal		18.637,92	3.874,06
5. Activos por impuesto corriente			
6. Otros créditos con las administraciones públicas		3.649.492,77	31.048.945,45
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		33.491.095,20	44.060,50
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas	9,2	33.433.050,00	
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros		58.045,20	44.060,50

Activo	Notas	2010	2009
V. Inversiones financieras a corto plazo	9,1d	95.614.222,31	1.337.067,31
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas	9,1d	16.711,11	1.256.827,11
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros	9,1d	95.597.511,20	80.240,20
VI. Periodificaciones a corto plazo		26.049,66	10.496,78
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		84.815.327,90	18.731.395,22
1. Tesorería		84.815.327,90	18.731.395,22
2. Otros activos líquidos equivalentes			
Total activo (A+B)		1.665.778.011,27	1.408.264.315,61

Patrimonio neto y pasivo	Notas	2010	2009
A) patrimonio neto	10	1.265.611.057,73	1.179.341.849,42
A-1) fondos propios	10	1.231.838.502,44	1.141.921.399,52
I. Capital		267.276.883,57	267.276.883,57
1. Capital escriturado		267.276.883,57	267.276.883,57
2. (capital no exigido)			
II. Prima de emisión			
III. Reservas		872.647.145,40	842.951.620,97
1. Legal y estatutarias		872.647.145,40	842.951.620,97
2. Otras reservas			
IV. (acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores		3.087.458,31	28.605.436,67
1. Remanente		3.087.458,31	28.605.436,67
2. (resultados negativos de ejercicios anteriores)			
VI. Otras aportaciones de socios	9,2 y 10	87.841.343,54	
VII. Resultado del ejercicio	14	985.671,62	3.087.458,31
VIII. (dividendo a cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) ajustes por cambios de valor		(470.492,36)	
I. Activos financieros disponibles para la venta	8	(470.492,36)	
II. Operaciones de cobertura			
III. Otros			
A-3) subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	34.243.047,65	37.420.449,90
B) pasivo no corriente		286.846.522,17	124.984.365,36
I. Provisiones a largo plazo	15	17.082.572,92	8.769.579,04
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			
2. Actuaciones medioambientales			
3. Provisiones por reestructuración			
4. Otras provisiones		17.082.572,92	8.769.579,04
II. Deudas a largo plazo		255.126.682,21	100.223.744,02
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9,3.A	252.971.682,21	98.741.744,02
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros	19	2.155.000,00	1.482.000,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido	19	14.637.267,04	15.991.042,30
V. Periodificaciones a largo plazo			
C) pasivo corriente		113.320.431,37	103.938.100,83
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Provisiones a corto plazo	11	22.685.770,83	23.378.508,16
III. Deudas a corto plazo		6.417.376,95	3.988.574,90
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9,3.A	3.054.441,28	986.701,81

Patrimonio neto y pasivo	Notas	2010	2009
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros		3.362.935,67	3.001.873,09
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		84.217.283,59	76.571.017,77
1. Proveedores		6.155.753,00	20.476.594,34
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas			
3. Acreedores varios		7.554.874,53	12.730.207,50
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		629,95	5.959,73
5. Pasivos por impuesto corriente	13	1.889.705,46	327.706,54
6. Otras deudas con las administraciones públicas		358.960,44	193.136,18
7. Anticipos de clientes	9.3.B	68.257.360,21	42.837.413,48
VI. Periodificaciones a corto plazo			
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)		1.665.778.011,27	1.408.264.315,61

Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2010 y 2009

	Notas	2010	2009
A) Operaciones continuadas			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	71.438.585,70	38.143.737,34
A) ventas		71.438.585,70	38.143.737,34
B) prestaciones de servicios			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	11	106.536.988,41	287.254.337,40
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4. Aprovisionamientos	14	(155.195.089,50)	(313.651.825,16)
A) consumo de mercaderías			
B) consumo de materias primas y otras materias consumibles		(155.195.089,50)	(313.651.825,16)
C) trabajos realizados por otras empresas			
D) deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamiento			
5. Otros ingresos de explotación	14	3.401.852,26	3.082.357,80
A) ingresos accesorios y otros de gestión corriente		610.968,76	852.580,28
B) subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	19	2.790.883,50	2.229.777,52
6. Gastos de personal	14	(9.772.619,04)	(9.830.640,47)
A) sueldos, salarios y asimilados		(7.407.336,80)	(7.414.091,78)
B) cargas sociales		(2.365.282,24)	(2.416.548,69)
C) provisiones			
7. Otros gastos de explotación	14	(5.757.833,54)	(6.423.517,68)
A) servicios exteriores		(6.910.457,43)	(6.994.933,76)
B) tributos		(2.272.637,51)	(3.529.768,93)
C) pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	3.753.537,86	(4.997.740,09)
D) otros gastos de gestión corriente		(1.042.429,22)	(933.276,97)
E) variación provisión terminación de promociones	11	692.737,33	9.168.954,88
F) otros resultados		21.415,43	863.247,19
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(1.213.972,70)	(1.122.121,28)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Excesos de provisiones		(2.582.878,77)	249.831,13
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	14	681.448,24	1.849.417,77
A) deterioro y pérdidas			
B) resultados por enajenaciones y otras		681.448,24	1.849.417,77
A.1) Resultado de explotación(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		7.536.481,06	(448.423,15)
12. Ingresos financieros	9	10.764.517,59	13.742.530,49
A) de participantes en instrumentos de patrimonio		23.755,68	6.080,00
A1) en empresas del grupo y asociadas			
A2) en terceros	14	23.755,68	6.080,00

	Notas	2010	2009
B) de valores negociables y otros instrumentos financieros		10.740.761,91	13.736.450,49
A2) de empresas del grupo y asociadas		264.232,57	166.878,69
B2) de terceros	9,1 a)	10.476.529,34	13.569.571,80
13. Gastos financieros		(5.435.413,44)	(984.445,83)
A) por deudas con empresas del grupo y asociadas			
B) por deudas con terceros	9.3.A	(5.435.413,44)	(984.445,83)
C) por actualización de provisiones			
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(28.200,55)	
A) cartera de negociación y otros			
B) imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	8,1	(28.200,55)	
15. Diferencias de cambio			
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(10.220.045,53)	(5.670.399,18)
A) deterioros y pérdidas	9.2	(10.220.045,53)	(5.670.399,18)
B) resultados por enajenaciones y otras			
A.2) Resultado financiero(12+13+14+15+16)		(4.919.141,93)	7.087.685,48
A.3) Resultado antes de impuestos(a.1+a.2)		2.617.339,13	6.639.262,33
17. Impuestos sobre beneficios	13	(1.631.667,51)	(3.551.804,02)
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas(a.3+17)		985.671,62	3.087.458,31
B) Operaciones interrumpidas			
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) Resultado del ejercicio (a.4+18)		985.671,62	3.087.458,31

Estado de cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2010 y 2009

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos:

	Notas de la memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias. Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		985.671,62	3.087.458,31
I. Por valoración de instrumentos financieros		(470.492,36)	
1. Activos financieros disponibles para la venta	8	(470.492,36)	
2. Otros ingresos/ gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	(1.740.294,01)	5.602.000,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
VI. Diferencias de conversión			
VII. Efecto impositivo	19	522.088,20	(1.680.600,00)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		(1.688.698,17)	3.921.400,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	(2.790.883,50)	(2.229.777,52)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo	19	831.687,06	655.083,74
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(1.959.196,44)	(1.574.693,78)
Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B+C)		(2.662.222,99)	5.434.164,53

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto:

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008	267.276.883,57	842.951.620,97			28.605.436,67				35.073.743,68	1.173.907.684,89
I. Ajustes por errores del ejercicio 2008y anteriores										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2008y anteriores										
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2009	267.276.883,57	842.951.620,97			28.605.436,67				35.073.743,68	1.173.907.684,89
I. Total ingresos y gastos reconocidos										
II. Operaciones con socios o propietarios			28.605.436,67		-25.517.978,36				2.346.706,22	5.434.164,53
1. Aumentos de capital										
2. (-) Reducciones de capital										
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)										
4. (-) Distribución de dividendos										
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)										
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios										
7. Otras operaciones con socios o propietarios			28.605.436,67		-25.517.978,36				2.346.706,22	5.434.164,53
III. Otras variaciones del patrimonio neto										
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2009	267.276.883,57	842.951.620,97	28.605.436,67		3.087.458,31				37.420.449,90	1.179.341.849,42
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2007										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2009y anteriores		1.090.087,76								1.090.087,76
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2010	267.276.883,57	844.041.708,73	28.605.436,67		3.087.458,31				37.420.449,90	1.180.431.937,18
I. Total ingresos y gastos reconocidos					985.671,62			470.492,36	-3.177.402,25	-2.662.222,99
II. Operaciones con socios o propietarios		28.605.436,67	-25.517.978,36	87.841.343,54	-3.087.458,31					87.841.343,54
1. Aumentos de capital										
2. (-) Reducciones de capital										
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)										
4. (-) Distribución de dividendos										
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)										
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios										
7. Otras operaciones con socios o propietarios		28.605.436,67	-25.517.978,36	87.841.343,54	-3.087.458,31					87.841.343,54
III. Otras variaciones del patrimonio neto										
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010	267.276.883,57	872.647.145,40	3.087.458,31	87.841.343,54	985.671,62			470.492,36	34.243.047,65	1.265.611.057,73

Estado de Flujos de Efectivo a 31 de diciembre de 2010 y 2009

	Notas	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(89.022.724,69)	(243.805.708,39)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.617.339,13	6.639.262,33
2. Ajustes del resultado		19.550.394,96	(16.875.576,44)
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	1.213.972,70	1.122.121,28
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9.2 y 9.1a)	6.466.507,67	5.670.399,18
c) Variación de provisiones (+/-)	14, 15y 11	1.890.141,44	(4.421.045,92)
d) Imputación de subvenciones	19	(2.790.883,50)	(2.229.777,52)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	14	(681.448,24)	(1.849.417,77)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)			
g) Ingresos financieros (-)	9,14	(10.764.517,59)	(13.742.530,49)
h) Gastos financieros (+)	9,3	5.435.413,44	984.445,83
i) Diferencias de cambio (+/-)			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		18.781.209,04	(2.409.771,03)
3. Cambios en el capital corriente		(116.706.585,60)	(234.070.240,96)
a) Existencias (+/-)	11	(106.536.988,41)	(287.254.337,40)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	74.628.338,97	41.161.835,64
c) Otros activos corrientes (+/-)		(92.620.856,45)	(65.017,72)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		8.542.783,42	14.572.361,07
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(1.623.875,86)	(2.246.866,01)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		904.012,73	(238.216,54)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.516.126,82	500.846,68
a) Pagos de intereses (-)	14	(3.367.673,97)	(6.000,00)
b) Cobros de dividendos (+)	14	23.755,68	6.080,00
c) Cobros de intereses (+)	9	9.391.316,19	12.532.719,34
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	13	(531.271,08)	(12.031.952,66)
e) Otros pagos (cobros) (+/-)			0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		(89.022.724,69)	(243.805.708,39)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(2.983.866,19)	(28.202.595,47)
6. Pagos por inversiones (-)		(3.703.866,19)	(30.154.475,47)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(1.510.270,09)	(29.567.989,08)
b) Inmovilizado intangible	7	(208.657,66)	(72.638,22)
c) Inmovilizado material	5	(1.984.938,44)	(513.848,17)
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros			
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
7. Cobros por desinversiones (+)		720.000,00	1.951.880,00
a) Empresas del grupo y asociadas	9,14	720.000,00	1.950.000,00
b) Inmovilizado intangible			
c) Inmovilizado material	5	0,00	1.880,00
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros			
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(2.983.866,19)	(28.202.595,47)
C. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		158.090.523,56	107.270.500,00
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		673.000,00	8.520.500,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)			
e) Subvenciones, donaciones y legados (+)	19	673.000,00	8.520.500,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		157.417.523,56	98.750.000,00
a) Emisión		157.417.523,56	98.750.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	9.3 A	157.417.523,56	98.750.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			
4. Deudas con características especiales (+)			
5. Otras deudas (+)			
b) Devolución y amortización de			0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)			

	Notas	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
4. Deudas con características especiales (-)			
5. Otras deudas (-)			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos (-)			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		158.090.523,56	107.270.500,00
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-5+/-12+/-D)		66.083.932,68	(164.737.803,86)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		18.731.395,22	183.469.199,08
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		84.815.327,90	18.731.395,22

Memoria de las Cuentas Individuales ejercicio 2010

1. Objeto social, actividad de la entidad

- a. Sede social: Paseo de la Castellana, 91.28046 Madrid.
- b. La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (Sepes) se constituyó en Octubre de 1981 como Sociedad Estatal de las previstas en el artículo 6.1b) de la Ley General Presupuestaria, habiéndose transformado en Entidad Pública Empresarial por aplicación de lo dispuesto en la Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (Lofage) a la que se adaptó por el Real Decreto 370/1999 de 5 de marzo, con el nombre de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo.

Su objeto está definido en el artículo cuarto de sus Estatutos, aprobados por el Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre («Boletín Oficial del Estado» del 8). El contenido de dicho artículo es el siguiente:

«Artículo 4. Objeto.

I. Constituyen el objeto de la Entidad:

1.º Promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales residenciales, terciarios y de servicios, así como su correspondiente equipamiento.

2.º Adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

3.º Ejecución de planes y proyectos de urbanización, creación y ejecución de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

4.º Realización de las actuaciones que, en materia de su objeto social, le encomienden las Administraciones públicas de cualquier tipo o incluso las que conviniere con la iniciativa privada.

5.º Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de edificaciones de cualquier uso.

6.º Participación en negocios, sociedades y empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

II. Sepes, en el desarrollo de sus fines, podrá llevar a cabo cuentas actuaciones estime convenientes en los aspectos de estudios, redacción de proyectos y planes, ejecución de obras, adquisición, comercialización, permuta y enajenación a título oneroso de suelo y equipamiento, constitución de derechos reales y gravámenes sobre bienes, gestión y explotación de obras y servicios y cualesquiera otras que estime necesarias, sin otros límites que los establecidos por el ordenamiento jurídico.»

Sepes, podrá llevar a cabo las actuaciones de adquisición de suelo que convenga al cumplimiento de sus fines, incluso mediante expropiación, a cuyo efecto podrá ostentar la condición de beneficiaria prevista en la legislación de expropiación forzosa, correspondiendo la facultad expropiatoria al Ministerio de Fomento o cualquier otra Administración competente.

La Entidad Pública Empresarial de Suelo Sepes y sus sociedades dependientes, excepto la Sociedad Pública de Alquiler (Spa), se dedican fundamentalmente a la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como de su correspondiente equipamiento. El objeto social de la Sociedad Pública de Alquiler (Spa) es la realización de las actividades relacionadas con la dinamización del mercado de alquiler de viviendas.

c. La Entidad Pública Empresarial de Suelo Sepes forma un grupo con sociedades dependientes y sociedades asociadas que se detallan a continuación.

c.1) Sociedades dependientes, que forman el grupo consolidable con Sepes:

Sociedad dependiente incluida en consolidación	Nombre abreviado	Domicilio	Participación directa en tantos por ciento	Participación Indirecta	Total en tantos por ciento
Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima.	Gestur la Rioja	Calle Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	75,00	-	75,00
Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima	Sigalsa	Rua del Villar, 15 1.º 15705 Santiago de Compostela.	53,61	-	53,61
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima	Spa.	Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid	100	-	100
Sepes Urbana, Sociedad Anónima	Sepes Urbana	Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid	100	-	100
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada.	Sea	Polígono de Fontiñas, s/n Área Central 1.ª planta local 27.ª 15703 Santiago de Compostela	85	-	85

El Acuerdo de racionalización del sector público empresarial aprobado por el Consejo de Ministros el 30 de abril de 2010 estableció la incorporación de la totalidad de las acciones titularidad de Infoinvest, S.A., representativas del 85 por ciento de la Sociedad Estatal Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada (Sea) a favor de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo. Sepes ha adquirido el pleno dominio de las participaciones representativas del 85 por ciento del capital social de Sea desde la fecha de adopción del citado Acuerdo. La posesión efectiva y control de la gestión de Sea se produjo en la junta general de 8 de julio de 2010 y la toma de posesión de los nuevos consejeros se produjo en la misma fecha. A partir del 20 de julio de 2010, se ha iniciado, desde Infoinvest, Sociedad Anónima, la transferencia de la documentación societaria a Sea.

La Sociedad Estatal Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, fue creada a raíz del accidente del Prestige en 2003 con el fin de desarrollar suelo industrial en distintos puntos de la costa gallega. La Sociedad ha estado financiada en un 15 por ciento con capital de la Xunta de Galicia a través del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo y en un 85 por 100 por la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales a través de su empresa especializada en el desarrollo de parques industriales, Infoinvest, Sociedad Anónima. En la actualidad y con distinto grado de desarrollo, existen 14 actuaciones a cargo de Sea sobre una superficie total de 400 hectáreas.

Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal, fue creada por acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de marzo de 2009, en la actualidad en disolución por el recorte de altos cargos y sociedades estatales del Real Decreto 624/2010 de 7 de mayo de 2010.

Además, El Consorcio Río San Pedro (Cádiz) pertenece al grupo de sociedades dependientes participada mayoritariamente de Sepes, manteniéndose en las cuentas

consolidadas en el inmovilizado financiero de la contabilidad de la dominante, excluyéndose de aplicarle el método de Integración Global, tal como se explica a continuación. Este consorcio fue creado en 1976 constituido por el Ministerio de la Vivienda y los Ayuntamientos de Cádiz, Puerto Real y Puerto de Santa María. En representación del Ministerio figuraba el antiguo Inur y, desde 1981, Sepes. Su objeto social, la urbanización del polígono 1-A finalizó en 1998, año desde el que el Consorcio está sin actividad, personal ni órgano de gobierno, sin que se haya producido norma legal para su disolución y liquidación.

c.2) Sociedades asociadas, consolidadas por el procedimiento de puesta en equivalencia:

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Participación Directa en tanto por ciento	Participación Indirecta	Participación total en tanto por ciento
Deportivo Santa Ana, S.A.	Deportivo Santa Ana	Padua, 1 Pol. Residencial Sta. Ana -30319 Cartagena (Murcia).	48,75	-	48,75
Junta de Compensación de Arinaga	J.M.C. Arinaga	Calle Nogal, n.º 1 y Olmo, n.º 2 (P. I. Arinaga)-Agüimes Gran Canaria	30,81	-	30,81
Junta de Compensación Valle de Güimar	J.M.C. Güimar	Avenida Bravo Murillo, 14 Bajo. Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	30,00	-	30,00
Saprelorca, S.A.	Saprelorca	Polígono Industrial de Lorca. 30817 Lorca (Murcia)	40,29	-	40,29
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao Ría 2000	Calle José M.ª Olábarri, 4-48001 Bilbao	25,00	-	25,00
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	Plataforma Logística del Suroeste, S.A.	Plaza de España, 1, 06002 Badajoz	33,33	-	33,33

De acuerdo con la legislación vigente Sepes está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las del ejercicio 2009 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 9 de febrero de 2011.

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

a. Imagen fiel.

Estas cuentas anuales han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por el nuevo Plan General de Contabilidad, Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (Boletín Oficial del Estado del 20), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sepes al 31 de diciembre de 2010 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el ejercicio terminado en esa fecha.

b. Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales se han formulado teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellas. Básicamente son:

- La vida útil de los activos intangibles y materiales: Notas 4.a y 4.b.
- Las pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos: Nota 4.c.

- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados: Nota 4.f.
- Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos: Nota 4.j.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar, devoluciones de productos: Nota 4.f y Nota 4.g.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios.

d. Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2009.

La entidad ha elegido como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de enero de 2008.

Cuantificación impacto nuevo plan.

El impacto de la aplicación del nuevo plan fue la disminución del patrimonio neto de Sepes, en 69,9 millones de euros, según siguiente desglose:

Concepto	Ajustes	Importe
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2007		1.213.529.525,26
Disminución de reservas: Reclasificación y nueva valoración derechos de superficie Entrerríos	-17.768.639,55	
Disminución por desaparición de los ingresos por intereses diferidos de ventas	-38.053.063,93	
Disminución subvenciones por intereses diferidos Feder . . .	-14.076.191,84	
Total ajustes		-69.897.895,55
Patrimonio Neto a 1 de enero de 2008		1.143.631.629,71

e. Agrupación de partidas en el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo.

Según el Nuevo Plan General de Contabilidad se han agrupado las provisiones y amortizaciones con los elementos a los que corresponden.

f. Elementos recogidos en varias partidas.

En 2008 se han reclasificado por el nuevo plan las inversiones inmobiliarias y las financieras que según el antiguo plan estaban en inmovilizado material.

g. Cambios en criterios contables.

Los cambios en criterios contables son los derivados de la aplicación del nuevo plan.

h. Corrección de errores.

No se han realizado ajustes por correcciones de errores realizados en el ejercicio.

3. Distribución de resultados

Hasta el ejercicio de 1998, Sepes, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 25 de sus Estatutos, no distribuía resultados, sino que aplicaba los beneficios que arroja anualmente la cuenta de Pérdidas y Ganancias a la financiación de inversiones.

Por acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de julio de 1998, dicho artículo 25 fue modificado, disponiéndose que «los beneficios que arroje anualmente la cuenta de Pérdidas y Ganancias se aplicarán a reservas o, en su caso, a dividendos a favor del Tesoro Público. Asimismo las reservas derivadas de beneficios de ejercicios anteriores podrán aplicarse a dividendos a favor del Tesoro Público».

Base de reparto	Importe en euros
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2009.	3.087.458,31
Remanente.	-
Reservas voluntarias	-
Otras reservas de libre disposición	-
Total	3.087.458,31

Aplicación	Importe
A reservas estatutarias.	3.087.458,31

La aplicación de los resultados del ejercicio de 2008 se ha llevado a reservas estatutarias. Los resultados del ejercicio 2009, en remanente de ejercicios anteriores, se han aplicado a reservas estatutarias el 9 de febrero de 2011 con la aprobación por el Consejo de Administración de las Cuentas Anuales.

4. Normas de registro y valoración

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo quinto del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de Junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de Diciembre. La actualización se refirió a los valores de los elementos del activo inmovilizado material y a las existencias de terrenos y solares.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2010, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a. Inmovilizado Intangible.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se valoran a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Se amortizan en función de su vida útil.

Pueden ser de vida útil indefinida, cuando teniendo en cuenta todos los factores relevantes, se concluye que no existe límite previsible del período durante el cual se espera que generen flujos de efectivo netos, o de vida útil definida en los restantes casos.

El inmovilizado intangible de vida útil indefinida no se amortiza, aunque en cada cierre contable se revisa la vida útil remanente para confirmar que sigue siendo indefinida. El inmovilizado intangible con vida útil definida se amortiza en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales.

Está constituido por las aplicaciones informáticas, de vida útil definida, que se valoran por el precio de adquisición y se amortizan en cuatro años aplicando el método lineal al

25 por 100 anual. Los costes de mantenimiento se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

b. Inmovilizado Material.

Se valora inicialmente por su coste, en este caso el precio de adquisición. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor y todos los gastos adicionales directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento. No se capitalizan intereses porque no los tienen, y se practica amortización lineal de acuerdo con los coeficientes máximos permitidos por la normativa fiscal.

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 5.º del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre.

Los importes de valoración fueron:

- Terrenos y construcciones: 4.070.085,34 euros
- Instalaciones: 193.593,76 euros
- Elementos de transporte: 12.734,20 euros

Realizada en 1999 la comprobación por la Inspección de los Tributos, se aumentó la revalorización de los terrenos y construcciones en 127.714,13 euros.

Las deudas por compra de inmovilizado se valorarán de acuerdo con la norma de instrumentos financieros. Hasta la fecha Sepes no tiene estas deudas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se realicen. En cambio, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad, eficiencia o alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor valor de los mismos.

Se producirá una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supere a su importe recuperable, siendo éste el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

c. Criterio para terrenos y construcciones.

- Solares sin edificar.-Se valoran por precio de adquisición que incluye los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, derribo de construcciones y los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Los terrenos no se amortizan, ya que normalmente tienen una vida útil ilimitada. Excepto si en el valor inicial se incluyesen costes de rehabilitación, que den lugar a provisiones, esta porción de terreno se amortizará a lo largo del período en que se obtengan los rendimientos por haber incurrido en esos costes.

- Construcciones.-Su precio de construcción o coste de producción estará formado, además de por todas las instalaciones y elementos con carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Deberá valorarse por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.

La amortización de los edificios y otras construcciones se establecerá de manera sistemática en función de su vida útil y su valor residual, teniendo en cuenta la depreciación por su funcionamiento, uso y disfrute y la posible obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

Se producirá una pérdida por deterioro de valor cuando su valor neto contable sea mayor que su valor recuperable, siendo este el de mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

d. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

Se contabiliza como arrendamiento financiero cuando las condiciones económicas de un acuerdo supongan que se transfieren los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Si el acuerdo del arrendamiento de un activo es con opción de compra se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, se contabilizará como arrendamiento operativo, a no ser que existan dudas razonables de que se va a ejercitar la opción.

Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés implícito del contrato, que en nuestro caso es el Índice de Precios al Consumo vivienda. La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, con el método de interés efectivo.

A los activos que se tengan que reconocer en balance como consecuencia del arrendamiento se aplican los criterios de amortización, deterioro y baja que les correspondan y a la baja de los pasivos financieros, lo dispuesto en la norma de instrumentos financieros.

El resto de arrendamientos se clasifican como operativos.

Los gastos e ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan o abonan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

Los cobros o pagos realizados al contratar un arrendamiento operativo se tratarán como cobro o pago anticipado, que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento, en la medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e. Permutas.

Se considera una adquisición por permuta de un elemento de inmovilizado material, cuando se recibe a cambio de la entrega de activos no monetarios. Puede ser permuta comercial y no comercial.

En las permutas de carácter comercial, el inmovilizado material recibido se valorará por el valor razonable del activo entregado, salvo evidencia clara del valor razonable del activo recibido y con el límite del valor de éste. Se considera una permuta comercial si:

La configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado, o

El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

Además, es necesario que la diferencia surgida por estas causas sea significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no es de carácter comercial o no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos, el inmovilizado material recibido se valorará por el valor contable del bien entregado con el límite, cuando sea posible establecerlo, del valor razonable del inmovilizado recibido, si éste fuera menor.

En el ejercicio 2010 no se han realizado.

f. Instrumentos financieros.

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Son los activos financieros, pasivos financieros e instrumentos de patrimonio propio.

La entidad reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

- f.1. Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:
- Efectivo y otros activos equivalentes.
 - Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
 - Créditos a terceros.
 - Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: obligaciones, bonos y pagarés.
 - Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos.
 - Derivados con valoración favorable para la empresa.
 - Otros activos financieros: depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre patrimonio propio.

Se valoran por el importe efectivo de adquisición. Cuando, tratándose de valores negociables no admitidos a cotización si dicho importe es superior al valor teórico, se dota la correspondiente provisión.

En el caso de valores de renta fija se periodifican los intereses, recogiendo los correspondientes al periodo transcurrido en cuentas del subgrupo 54 o del 25 según se trate de inversiones a corto o largo plazo.

f.1.a) Clasificación y valoración.

Los activos financieros, a efectos de valoración se clasifican en:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que será el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Posteriormente se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la entidad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Sepes no posee este tipo de activos.

- Activos financieros mantenidos para negociar: aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que formen parte de una cartera de la que existan evidencias de obtener ganancias en el corto plazo.

Se valoran por su valor razonable, es decir, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada.

Los costes de la transacción directamente atribuibles se imputarán a resultados.

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Entidad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que Entidad ejerce una influencia significativa.

Se valoran por su coste, minorando, en su caso por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendiendo éste como el mayor entre

su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

– Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

f.1.b) Criterios empleados para determinar la existencia de evidencia objetiva de deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio la entidad realiza un test de deterioro para los activos financieros.

Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro, si el valor recuperable del activo financiero es menor al valor en libros. Cuando se produce el registro de este deterioro se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la entidad es el de deteriorar los saldos en los que concurren circunstancias que justifican su calificación como de dudoso cobro.

f.1.c) Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros.

La entidad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la entidad no da de baja sus activos financieros, y reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos financieros en los que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

f.2. Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar con origen en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, o también, aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de transacción directamente atribuibles. Con posterioridad dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La entidad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

f.3. Clasificación de activos y pasivos financieros en corrientes y no corrientes:

En el balance de situación adjunto, los activos y los pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos que su vencimiento sea igual o inferior a doce meses a contar desde la fecha del balance de situación y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

f.4. Son Instrumento de Patrimonio Propio todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios.

g. Existencias.

Se valoran por el coste de producción, que incluye el precio de adquisición del suelo, impuestos indirectos no recuperables de la Hacienda Pública, más las inversiones efectuadas en él.

Para los polígonos en existencias a 1 de enero de 1990, se consideró como coste inicial el valor neto en balance a esa fecha, es decir, el que resultaba de deducir del coste realizado las provisiones por depreciación, en su caso.

Para la determinación del resultado en las ventas se considera el coste presupuestado de lo vendido, que comprende, tanto los costes ya realizados como la parte del coste pendiente de realizar, que es la Provisión para Terminación de Promociones.

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 5.º del Real Decreto-Ley 7/1996, de junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre. Los importes de la revalorización fueron:

- Terrenos: 26.968.868,57 euros
- Solares y equipamientos: 79.249.445,39 euros

Realizada la comprobación por la Inspección de los Tributos, se disminuyó la revalorización de los terrenos en 2.578.487,64 euros.

Como consecuencia de dicha revalorización se pagó un gravamen único del 3 por 100 de todas las revalorizaciones.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste de producción, se efectúan las correcciones valorativas reconociéndolas como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

h. Transacciones en moneda extranjera.

La moneda funcional utilizada por la Entidad es el euro. Las operaciones en otras divisas se consideran en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Sepes no realiza transacciones en moneda extranjera.

i. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se compone del impuesto corriente y el diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Entidad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que son aquellos importes que se prevén a pagar o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y los pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos fiscales por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En el caso de disparidad entre el «beneficio fiscal» y el «beneficio contable», las diferencias se recogen en las correspondientes cuentas de ajuste.

j. Ingresos y gastos.

Se contabilizan por su importe y se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Para la realización de las ventas la Entidad envía a solicitud del presunto cliente la oferta de compraventa, referida a la parcela o parcelas interesadas con un plazo de validez de veinte días naturales a partir de la fecha del escrito, y se entenderá aceptada en todos sus términos y sujeta a las condiciones generales del pliego de ventas para parcelas industriales, una vez realizados los ingresos indicados en la citada oferta, en concepto de entrada e Iva, con lo que se da por formalizada la venta.

Los intereses por aplazamiento se aplicaban a «ingresos diferidos» y se llevaban a resultados en el mismo ejercicio de su vencimiento, independientemente de su cobro. En

el año 2008, con la aplicación del Nuevo Plan, estos ingresos diferidos desaparecen y se activan los intereses devengados en cada periodo, llevándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

k. Provisiones y contingencias.

Las provisiones pueden venir determinadas por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita.

Se valorarán de acuerdo con la información disponible en cada momento a la fecha del cierre del ejercicio, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando.

l. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

m. Gastos de personal.

Los gastos de personal se devengan por el íntegro.

Las retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida por el importe de las contribuciones anuales al plan de pensiones.

n. Subvenciones, donaciones y legados.

Sepes recibe fondos Feder que destina a la financiación de obras de urbanización en las actuaciones industriales. Hasta el ejercicio 1.999 esos fondos se imputaban como subvenciones en la cuenta de resultados a medida que se produce la venta de las actuaciones financiadas con ellos, permaneciendo mientras tanto en una cuenta de ingresos a distribuir en varios ejercicios.

A partir del ejercicio 1999, de acuerdo con el criterio establecido por el Instituto de Auditoría de Cuentas (Boicac n.º 26) se contabilizan como resultados extraordinarios con el mismo criterio de imputación temporal.

En el 2010 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

También Sepes recibe subvenciones de comunidades para la realización de polígonos residenciales como son de Aguas Vivas, Barrio de San Isidro, Vasco Mayacina y Loma de Colmenar que se llevarán a resultados en función de su venta.

Se formalizó con el Ayuntamiento de Morcín una donación de terreno para la actuación de Argame, llevándose a resultados su valor en función de sus ventas, el año 2010 el importe llevado a resultados es de 18.593,27 euros.

El 17 de febrero de 2009 se formalizó la cesión de terrenos con el ayuntamiento de Camponaraya para la actuación Camponaraya Residencial por valor de 40.800,00 euros, se pasa a Subvención reintegrable hasta la construcción de las 550 viviendas. La cesión de dichos terrenos se estipula en el convenio de colaboración para el desarrollo de una actuación residencial firmado el 10 de julio de 2006.

o. Criterios en transacciones entre partes vinculadas.

La entidad realiza todas las operaciones entre las partes vinculadas a valores de mercado.

p. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso

continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta en su estado actual.

Se valoran al menor importe entre el que figura en libros y el valor razonable, menos el coste de venta.

q. Convenios.

En los últimos años Sepes ha firmado convenios con Ayuntamientos y otras entidades. Debido a su importancia se ha establecido para la contabilización de los mismos el siguiente procedimiento, además existe un estudio de los que afectan a las cuentas del 2010 y años posteriores.

La mayoría de los convenios con los Ayuntamientos, que tienen consecuencias en la contabilidad de Sepes, son realizados para la financiación de obras de reparación con el fin de la regularización patrimonial de actuaciones puestas a la venta. Estos importes ya no serán considerados gasto del polígono, sino gastos generales del ejercicio correspondiente.

Cuando existen convenios firmados con otras entidades, como por ejemplo las compañías eléctricas, son gastos necesarios para su puesta en funcionamiento y su viabilidad. Estos gastos son los únicos que se activarán como costes del polígono. Todas las demás reparaciones que no aumenten el valor añadido de la actuación se imputarán a gastos generales, como es el caso de los convenios firmados para Campamento, Guadarranque y El Trocadero.

5. Inmovilizado Material

Evolución del inmovilizado en miles de euros:

Ejercicio 2010:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones . . .	21.043,45	1.076,71	2,28		19.969,02
Otras instalaciones	4.736,10		1.307,16		6.043,26
Mobiliario	1.242,11		455,79		1.697,90
Equipos informáticos	1.337,23		120,67	86,87	1.371,03
Elementos de transporte	181,60				181,60
Total	28.540,50	1.076,71	1.885,90	86,87	29.262,81

Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones . . .	2.624,58		187,15		2.811,73
Otras instalaciones	2.404,70		538,97		2.943,67
Mobiliario	802,99		117,35		920,34
Equipos informáticos	1.052,65		135,95	79,57	1.109,03
Elementos de transporte	42,32		29,06		71,38
Total	6.927,24		1.008,48	79,57	7.856,15

Ejercicio 2009:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones . . .	24.208,32	3.169,59	4,72		21.043,45
Otras instalaciones	5.182,15		236,35	682,40	4.736,10
Mobiliario	1.214,88		27,23		1.242,11
Equipos informáticos	1.440,44		205,09	126,69	1.337,23
Elementos de transporte	181,60				181,60
Total	32.045,79	3.169,59	473,39	809,09	28.540,50

Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones . . .	3.391,11	953,67	187,15		2.624,58
Otras instalaciones	2.534,90		492,61	622,81	2.404,70
Mobiliario	707,94		95,06		802,99
Equipos informáticos	1.020,28		144,08	11,72	1.052,65
Elementos de transporte	13,27		29,06		42,32
Total	7.667,49	953,67	947,96	734,53	6.927,24

La entidad amortiza sus activos materiales siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. Se amortiza en función de los coeficientes máximos permitidos por la normativa fiscal.

2 por 100 anual para construcciones.

- 25 por 100 para equipos para proceso de información.
- 16 por 100 para elementos de transporte.
- 10 por 100 para el resto.

Dentro de las bajas de inmovilizado se encuentra:

- La venta, baja por rotura del equipo informático y el cuadro del inventario informático con el contable.
- Los trasposos son debidos al acuerdo de 30 de septiembre de 2010 del Consejo de Administración de dejar sin efecto la constitución del derecho de superficie de la parcela 24 de La Garena, aprobándose en el mismo Consejo el precio de venta. Con lo que se ha traspasado a solares.

6. Inversiones Inmobiliarias

Dentro de inversiones inmobiliarias se reclasificaron en el año 2008 la planta baja y la quinta que están alquiladas a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, sociedad participada de Sepes al 100 por 100, y en el 2009 el Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada.

El valor traspasado ha sido el porcentaje según superficie del valor en libros de estas plantas que son:

Terrenos:	1.797.352,50 euros
Construcciones:	4.613.618,83 euros
Amortización acumulada:	1.431.174,78 euros

Se sigue amortizando al 2 por 100 anual.

El detalle en miles de euros es el siguiente:

Año 2010:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos	1.797,35				1.797,35
Construcciones.	4.613,61				4.613,61
Amortización.					
Construcciones.	1.555,98		92,96		1.648,94
Saldo neto					
Terrenos	1.797,35				1.797,35
Construcciones.	3.057,63		(92,96)		2.964,67
Total	4.854,98		(92,96)		4.762,02

Año 2009:

Concepto	Saldo Ejercicio Anterior	Variaciones			Saldo Fin Ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos	1.681,63	115,72			1.797,35
Construcciones.	1.559,75	3.053,86			4.613,61
Amortización.					
Construcciones	509,35	953,67	92,96		1.555,98
Saldo neto					
Terrenos	1.681,63	115,72			1.797,35
Construcciones.	1.050,40	2.100,19	(92,96)		3.057,63
Total	2.732,03	2.215,91	(92,96)		4.854,98

7. Inmovilizado Intangible

Evolución del inmovilizado en miles de euros.

Año 2010:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Altas	Bajas	
Aplicaciones informáticas.	798,81	355,57	298,70	855,68

Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Dotación	Bajas	
Aplicaciones informáticas.	639,25	112,53	267,46	484,32
Saldo neto	159,57	243,04	31,24	371,36

Año 2009:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Altas	Bajas	
Aplicaciones informáticas	809,98	41,32	52,40	798,81

Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Dotación	Bajas	
Aplicaciones informáticas	569,40	94,34	24,50	639,25
Saldo neto	240,58			159,57

Las aplicaciones informáticas son activos de vida útil definida y se amortizan por el método de amortización lineal del 25 por 100.

Las adiciones del ejercicio corresponden a distintas licencias compradas este año.

Las bajas son debidas a la adecuación del inventario contable al inventario informático.

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1 Arrendamientos financieros.

En la rúbrica «terrenos y construcciones» en las cuentas anuales del 2007 se incluían unos terrenos en la actuación de Entreríos (Zaragoza), con una extensión de 3.101.891 metros cuadrados, cedidos en derecho de superficie a General Motors por un plazo de 75 años. Sobre los mismos existe un derecho de opción de compra por importe de 4.961,04 miles de euros, establecidos según escritura pública el 25 de noviembre de 1981 y revisables anualmente hasta el momento de hacer uso de los mismos.

En el año 2002, por indicación del Tribunal de Cuentas en su informe sobre «Fiscalización de las áreas de existencias e inmovilizado material de Sepes ejercicio 1998», se detectó que los terrenos en derecho de superficie en el momento de la actualización de balances, la valoración de mercado de dichas opciones estaban actualizadas al máximo del 10 por 100 y no al Índice de precios al consumo (sección viviendas) como estaban en los contratos, con lo que se ha realizado una provisión para adecuar su valor al de mercado. Dichas provisiones se darán de baja en función del IPC de cada año.

La entidad estima que es muy probable que General Motors vaya a ejercitar la opción de compra, a pesar de la actual coyuntura económica y las noticias de cierre de la planta instalada en dicha parcela. Lo estipulado en escritura es que, aunque deje de ejercer la actividad, durante un periodo ininterrumpido de diez años la sociedad tendrá durante el año siguiente la facultad de adquirir la parcela con la infraestructura sin indemnización o pago alguno por ella.

En el año 2010 se ha estudiado la depreciación de este activo debido a la bajada del IPC de viviendas durante los años 2008 a 2010, con lo que ha tenido una pérdida de valoración de 470.492,36 euros.

En el año 2002, se incluye el derecho de superficie de la parcela 4-A (Merca) del Prado suscrita con el Ayuntamiento de Mérida en octubre de 1984 por un plazo de 25 años. En la escritura de fecha 18 de octubre de 1984 de constitución del derecho de superficie consta un derecho de opción de compra por 15,77 miles de euros. Al estar valorados los terrenos en 209,67 miles de euros, se dotó una provisión por 193,91 miles de euros.

Se entiende que el Ayuntamiento va a ejercer la opción de compra con vencimiento en el año 2009, por la devaluación del valor de dicha opción respecto al precio de mercado. En la actualidad se están realizando gestiones sobre esta venta con el Ayuntamiento.

Estos derechos de superficie se clasificaron como arrendamientos financieros sobre la estimación de que en ambos casos se va a ejercitar la opción de compra. Para el cálculo de los mismos se ha utilizado una tasa de descuento del 3,525 por 100. En la opción de compra de Entrerríos que aumenta según Índice de Precios al Consumo sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo la bajada de este Índice hasta el año 2014 que se estima que el mercado se estabilizará y crecerá al ritmo del Índice de Precios al Consumo de 3,3 por 100.

La valoración de estos activos es:

Merca Badajoz:	16.711,11 euros
Entrerríos:	1.433.909,45 euros

Al dar de baja estos activos como inmovilizado material a su Valor Neto Contable produjo en el ejercicio 2008 una baja de Reservas de 17.780.853,83 euros.

8.2 Arrendamientos operativos.

La entidad actúa como arrendador de las plantas quinta y baja a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima.

El contrato de arrendamiento de la planta baja se firmó el 1 de julio del 2005 con un precio de 6.551,72 euros mensuales sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido actualizándose la renta por el Índice de precios del consumo. En la última revisión de julio del 2010 la renta asciende a 7.436,92 euros mensuales sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido.

El contrato de arrendamiento de la planta quinta se firmó el 31 de agosto del 2007 con un precio para el año 2010 de 8.810,45 euros mensuales sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido actualizándose la renta con el Índice de Precios al Consumo.

Además, en los dos contratos se estipula que se le repercutirán los gastos generales del edificio. En el año 2010 se imputaron los gastos del 2009 por un valor de 10.379,94 euros.

9. Instrumentos financieros

9.1 Préstamos y partidas a cobrar.

a) Créditos por operaciones comerciales:

La Entidad vende al contado o a pago aplazado, lo que supone la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración.

Hasta el año 2007 los intereses de aplazamiento se contabilizaban en ingresos por intereses diferidos. Con el nuevo plan, los intereses no devengados no se contabilizan.

La parte del principal y los intereses devengados, así como su composición en miles de euros se detallan en el cuadro siguiente:

Créditos comerciales	Importe - Miles de euros
<i>Cientes a corto plazo</i>	
Vencidos a 31-12-2010.	36.119,13
Año 2011	40.512,21
Total	76.631,34
<i>Cientes a largo plazo</i>	
Año 2012	37.050,44
Año 2013	34.729,97
Año 2014	26.642,89
Año 2015	18.303,83

Créditos comerciales	Importe – Miles de euros
Año 2016	8.268,79
Año 2017	1.960,70
Año 2018	425,51
Año 2019	383,88
Año 2020	235,82
Año 2021	23,20
Total	128.025,02
Deterioro de valor	6.854,22
Total	197.802,14

Dentro de este saldo se encuentra un cliente valorado por un importe de 3.947.893,65 euros, por convenio firmado el 28 de marzo de 2008 con Unión Fenosa Distribución, Sociedad Anónima, para el suministro eléctrico de la actuación Río do Pozo Sector IV en el cual Sepes vende por 8.582.377,50 euros el derecho de resarcimiento de la capacidad excedente de la nueva infraestructura eléctrica, siendo el coste de la misma de 12.614.959,58 euros, descontándose de este precio la venta del derecho y una parte de la urbanización que realiza Sepes, por lo que se pagaría la cantidad de 3.975.963,32 euros. Este cliente se dio de alta en el año 2008 compensándose con el acreedor de la obra y se irá dando de baja en función de los pagos reales.

El resto de clientes es por venta de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 1.860.714,39 euros por la expropiación del polígono Gonzalo Chacón.

Hasta el ejercicio 2007 la Entidad basándose en la existencia de una garantía hipotecaria en las ventas, sólo reclasificaba excepcionalmente a los clientes de dudoso cobro, dotando entonces la provisión correspondiente.

Los créditos con origen en las operaciones comerciales de la entidad (venta de inmuebles) se registran inicialmente según el precio de la transacción y posteriormente se valoran por su coste amortizado. Los intereses por aplazamiento devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

En respuesta al obligado cumplimiento normativo, antes del cierre del ejercicio económico, es preciso revisar la dotación del posible deterioro reversible del saldo de los clientes por ventas a crédito de inmuebles que figura en el balance de Sepes.

Según el Plan General Contable vigente el deterioro o rebaja de valor anual de estos activos financieros que puede reconocerse con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio, se determina a partir de los flujos esperados de los mismos, lo que obliga a cuestionar si en el futuro el comportamiento de estos flujos sufrirá variaciones en su importe y calendario respecto a lo contractualmente previsto. Para la estimación del deterioro reversible de estos créditos por operaciones comerciales se ha tomado como base el importe de los impagos ya producidos (deuda vencida) y el riesgo o exposición potencial futura durante toda la vida restante del activo. De forma que, el importe de las pérdidas por deterioro incurridas en estas partidas es la diferencia entre su valor contable (a coste amortizado) y el valor actual de sus flujos estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han identificado a 31 de diciembre de 2010 los saldos de clientes que presentan dudas en cuanto al tiempo e importe de su recuperación, al existir evidencias objetivas de deterioro por materialización de riesgo de créditos (impagos), sobre los cuales se han de calcular las correcciones de valor específicas que resulten necesarias.

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 62.808.735,91 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 24.816.548,17 euros, y el importe del riesgo asociado por el «efecto arrastre de cada operación» de la deuda pendiente de vencimiento

37.992.187,74 euros. Estos créditos corresponden a 372 operaciones comerciales y 268 clientes.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2010, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 53.964.827,30 euros.

El procedimiento que se ha seguido, para una evaluación individualizada, ha sido segmentar en dos grupos de riesgo el total de las 372 operaciones de compraventa de bienes inmuebles a crédito consideradas como activos dudosos:

- Primer grupo, operaciones realizadas en actuaciones concretas:

Actividad	Número cliente	Deuda vencida impagada	Deuda pendiente de vencimiento	Total deuda
Arinaga (20 naves) Las Palmas	11	1.167.403,06	2.056.804,45	3.224.207,51
Coto de su Excelencia (Huelva)	12	783.105,42	690.591,10	1.473.696,52
Los Camachos Sur etapa I (Murcia)	29	2.918.093,91	10.633.964,22	13.552.058,13
Total	52	4.868.602,39	13.381.359,77	18.249.962,16

Ya en el ejercicio anterior se consideró conveniente proporcionar un tratamiento singular a las operaciones dudosas por materialización de riesgo de crédito correspondiente a los otorgados a los compradores de naves en la actuación «20 naves de Arinaga» que tenía al principio del ejercicio un valor a coste amortizado de 107.731,68 euros. En este caso concreto, las complejidades del litigio en curso en el que se ha cuestionado incluso la propiedad original del suelo por parte de Sepes del que resultaron las parcelas donde se sitúan las naves vendidas, nos lleva a valorar que el importe de los flujos futuros esperados pueda ser nulo, por lo que se procede a estimar un deterioro reversible total de los mismos.

En las actuaciones de Coto de su Excelencia en Huelva y de Los Camachos Sur Etapa I en Murcia se han analizado todas las operaciones dudosas por materialización del riesgo, al ser actuaciones con un alto porcentaje de operaciones dudosas en relación a las operaciones efectuadas.

- Segundo grupo, operaciones con riesgo superior a 175.000 euros (entendiendo como riesgo tanto las cantidades vencidas impagadas como las pendientes de vencimiento). En este caso se han analizado 53 clientes, con una deuda vencida impagada igual a 15.577.664,43 euros, una deuda pendiente de vencimiento igual a 17.356.656,21 euros y una deuda total igual a 32.934.321,14 euros.

La evaluación individualizada se ha basado en los resultados de los informes recibidos en la División Económico Financiera de la Unidad de Asesoría Jurídica y de la División Comercial.

Con esta evaluación individualizada se ha cubierto el 39,18% del número de clientes, que representan el 82,39 % de la deuda vencida impagada y el 88,61% de la deuda pendiente de vencimiento.

Con relación a los 165 clientes con riesgo inferior a 175.000 euros, se ha considerado:

Primero. En el ejercicio anterior 147 clientes habían tenido corrección valorativa motivada por la posible insolvencia del deudor, la empresa considera que no ha habido eventos que aconsejen modificar la corrección valorativa efectuada en los ejercicios anteriores.

Segundo. De los 18 clientes restantes, la empresa considera que no hay motivos que obliguen a efectuar una corrección valorativa de los saldos de los mismos.

Operaciones evaluadas individualmente:

Partiendo de las conclusiones de los citados informes emitidos por la Unidad de Asesoría Jurídica y la División Comercial, requeridos por la División Económico Financiera a tal efecto, se ha estimado a 31 de diciembre de 2010 el valor actual de los flujos futuros

utilizando el tipo de interés efectivo, en función de la expectativa razonable más probable a la fecha de formulación de los estados financieros anuales, justificada en la información disponible sobre la situación económico-financiera del cliente y sobre el estado de las acciones recuperatorias emprendidas por Sepes vía negociación o procedimiento judicial.

Para la estimación a 31 de diciembre de los flujos de efectivo contractuales futuros de estas operaciones significativas se ha tenido en consideración:

- Las condiciones contractuales de cada operación: tipo interés nominal aplicable, tipo de interés de demora aplicable, período de liquidación y sistema de amortización del principal, fechas de vencimiento, etcétera.
- Las circunstancias en que previsiblemente se producirán los cobros: negociación o acuerdo, novación de crédito, prescripción, condonación, ejecución por vía judicial, etcétera.
- La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual exigible a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal e intereses de aplazamiento y demora devengados, vencidos y no cobrados.
- La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual pendiente de vencimiento a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal, e intereses de aplazamiento.
- La estimación de la posibilidad de cobros (fecha e importe) que tengan su procedencia en la recuperación del bien inmueble objeto de la venta a plazos origen de cada uno de estos activos, mediante la realización de la garantía hipotecaria asociada si existe, o de otros procedimientos legales (una vez deducidos los costes necesarios para la adjudicación y posterior venta del bien inmueble recibido).

Como tipo de descuento, para el cálculo del valor actual de los flujos, se ha utilizado el tipo de interés efectivo correspondiente a cada operación, al tratarse de un tipo de interés fijo.

El importe del deterioro de valor a 31 de diciembre de 2010 de estos activos dudosos en relación al riesgo de crédito ha resultado ser:

Cientes de dudoso cobro	Importe deterioro a 31/12/2010
Arinaga (20 naves) Las Palmas	3.224.207,51
Coto de su Excelencia (Huelva)	33.787,19
Los Camachos Sur Etapa I (Murcia)	1.556.777,27
Operaciones mayores de 175.000 euros	977.405,71
Operaciones menores de 175.000 euros	1.062.039,99
Total deterioro a 31 de diciembre de 2010	6.854.217,67
Deterioro anterior a 31 de diciembre de 2009	11.431.287,15
Diferencia a Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2010	-4.577.069,48

Al ser menor el deterioro calculado a 31 de diciembre de 2010 que el calculado a 31 de diciembre de 2009 se produce un abono (ingreso) en la cuenta de resultados del ejercicio, que asciende a la cantidad de 4.577.069,48 euros.

Este reconocimiento positivo, es debido a dos flujos de signo contrario:

1) Un flujo positivo o abono en la cuenta de resultados del ejercicio 2010 por 5.482.146,20 euros, originado por:

2.587.378,54 euros, por reversión del deterioro por baja de activo
2.894.767,66 euros, por el cálculo de los flujos esperados a 31 de diciembre de 2010 de clientes en los que se produce una reversión del deterioro.

2) Un flujo negativo o cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2010 por 905.076,72 euros, resultado del mayor deterioro estimado a 31 de diciembre de 2010 de algunos clientes.

La diferencia entre el flujo positivo y el flujo negativo, nos da la variación neta positiva indicada de los 4.577.069,48 euros (5.482.146,20 - 905.076,72).

b) Resto de deudores:

Su composición a 31 de diciembre en miles de euros es la siguiente:

Deudores varios	2.307,70
Deudores por suplidos	1.076,02
Deudores empresas del grupo	355,13
Deudores Feder	3.383,78
Deudores otras subvenciones	673,00
Saldo Tejerías	23,98
Provisión de fondos a letrado y otros	3.126,94
Total	10.946,56
Provisiones	-3.832,20
Total	7.114,36

– Deudores por suplidos: dentro de este grupo el más importante son los clientes que adeudan por el incremento valor de los terrenos, de los que están provisionados en su totalidad, habiéndose dado de baja los anteriores al año 2006 que previamente estaban provisionados.

– Deudores empresas del grupo: son los débitos de la Sociedad Pública de Alquiler por los alquileres.

– Deudores Feder: son las subvenciones devengadas por los programas operativos Feder y no cobradas, su composición se explica en la nota 19.

– Deudores por otras subvenciones: únicamente está la comunidad de Ceuta por la anualidad de la subvención en actuaciones residenciales en Loma de Colmenar explicado en la nota 19.

– Deudores varios: son principalmente con Ayuntamientos o Entidades Públicas, la partida más importante es con la Sociedad Municipal Suelo Vivienda Valladolid por un importe de 1.041,01 miles de euros por los costes de urbanización del polígono «El Carrascal»

– Provisión de fondos a letrados y otros: con un importe de 3.126,94 miles de euros, estando provisionados 2.439 miles de euros, de los cuales 2.098 miles de euros corresponden a unos pagos realizados al Ayuntamiento de Cartagena para «El Molinete».

El 28 de julio de 2008 se ha firmado un convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Cartagena que deja sin efecto el formalizado el 6 de febrero de 1995, y se estipula el resarcimiento de los gastos incurridos por Sepes en virtud del anterior convenio, mediante la entrega a Sepes de solares para la ejecución como mínimo, de 241 viviendas protegidas de precio general. Se estipula en el convenio que la Entidad debe resultar adjudicataria de 22.621 metros cuadrados edificables para vivienda protegida.

La provisión será dada de baja cuando se ejercite lo estipulado por el convenio.

– El resto de deudores antiguos están provisionados en 569 miles de euros.

c) Créditos a Empresas del Grupo.

En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 11.638.998,93 euros. La composición en miles de euros es la siguiente:

	Importe	Intereses Devengados	Total
<i>A Empresas Participadas</i>			
Cilsa	750,00	81,69	831,69
Sapreslorca	2.769,50	164,41	2.933,91
Total	3.519,50	246,10	3.765,60

	Importe	Intereses Devengados	Total
<i>A Empresas del Grupo</i>			
Consortio Río San Pedro	1.230,96		1.230,96
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	6.500,00	142,44	6.642,44
Total	7.730,96	142,44	7.873,40
Total Créditos	11.250,46	388,54	11.639,00

El saldo de Sepes con el Consorcio Río San Pedro está provisionado, se desconocen las posibles deudas o derechos derivados de la operación porque no se ha liquidado. Las cuentas se detallan en el siguiente cuadro en miles de euros:

Activo		Pasivo	
(241) Participaciones en entidades urbanísticas	3.600,06	(293) Deterioro de valor Valores negociables a largo plazo empresas del grupo	2.955,10
(244) Préstamos a largo plazo	1.230,96	(553) Entregas a cuenta actuaciones	1.875,92
Total	4.831,02	Total	4.831,02

En el activo están las aportaciones de Sepes y los préstamos. En el pasivo la provisión y las ventas del consorcio realizadas por Sepes. En la cuenta de Balance se agrupan dentro de la misma partida, Instrumentos de Patrimonio menos el préstamo que está en créditos a empresas.

d) Anticipos y préstamos al personal.

Por el artículo 39 del convenio colectivo se conceden anticipos de dos mensualidades a reintegrar en catorce pagas sin ningún tipo de interés para el empleado. El saldo de estos anticipos a 31 de diciembre de 2010 es de 18.637,92 euros.

Según el artículo 40 del convenio colectivo se establecen tres tipos de préstamos:

Adquisición de coche, máximo 22.000 euros a devolver en sesenta mensualidades.

Reforma o rehabilitación de vivienda, 30.000 euros a devolver en noventa mensualidades.

Adquisición de vivienda o cancelación total o parcial de hipoteca, hasta un máximo de 42.000 euros a devolver en ciento doce mensualidades.

El importe de estos préstamos a 31 de diciembre es de 1.034.652,17 euros.

El tipo de interés aplicado en estos préstamos está en la actualidad al 2 por 100 nominal anual.

El reintegro del préstamo se carga directamente en nómina y el empleado está obligado a establecer un seguro de vida que garantice la devolución del préstamo, por tanto, no existe riesgo de impago.

e) Inversiones financieras a corto plazo.

Créditos a empresas su principal componente hasta este año era una deuda por enajenación del inmovilizado de 1.240.166 euros al Ayuntamiento de Almansa por la venta en el año 2006 de las acciones de Sapres Almansa.

En el año 2010 se renegóció la deuda elevándose la misma a 1.270.070 euros por la aplicación del interés legal del dinero, y el pago se adoptó pagar 150.000 euros en el 2010 y el resto un compromiso de gasto plurianual por plazo de cuatro años del resto de la deuda.

Al no haberse recibido ningún ingreso del Ayuntamiento este año se han provisionado los 150.000 euros ya devengados en el 2010. Y el resto se ha reclasificado a largo plazo debido a la contestación de la circularización de la Intervención General del Estado al Ayuntamiento donde admite la deuda existente con Sepes y que el acuerdo de

compromiso plurianual del Pleno Municipal se adoptará en los próximos meses, consignándose en el Presupuesto de 2012.

- El resto 16.711,11 es el derecho de superficie del Prado explicado en la nota 8.
- Otros Activos Financieros compuesto por:

Intereses a cobrar a corto plazo: 568.884,41 euros.
 Fianzas constituidas a corto: 28.626,79 euros
 Imposiciones a Plazo Corto: 95.000.000,00 euros
 Total: 95.597.511,20 euros

Las Imposiciones a plazo fijo son depósitos o imposiciones a plazo fijo en diversas entidades financieras. La situación a 31 de diciembre es:

Entidad	Deposito	Tipo interés en tanto por ciento	Vencimiento	Intereses devengados
Caixa	55.000.000	3,86	4/ 1/2011	529.295,89
Banco Popular	10.000.000	2,75	28/04/2011	2.206,27
Caja de Ahorros de Badajoz.	10.000.000	3,75	28/02/2011	3.082,19
Caixa	20.000.000	2,50	28/04/2011	4.109,59
Total	95.000.000			538.693,94

9.2 Inversiones Financieras en Empresas del Grupo: La participación en empresas tiene la siguiente composición en miles de euros:

Nombre entidad	Porcentaje participación en tanto por ciento	Valor bruto	Deterioro de valor	Desembolsos pendientes
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima	25,00	501,41	133,78	
Centro Intermodal de Logística, Sociedad Anónima	5,00	928,51		
Consortio Río San Pedro.	64,76	3.600,06	2.955,10	
Deportivo Santa Ana.	48,75	29,30		
Gestión Urbanística de Baleares	5,33	48,05		
Gestión Urbanística de La Rioja.	75,00	2.614,40		
Junta Mixta de Compensación. Arinaga.	30,81	2.987,74		
Junta Mixta de Compensación. Valle de Güimar	30,00	1.940,31		
Junta Mixta de Compensación Va-2g2 Jerez.	39,18	114,02		
Puerto Seco de Madrid, Sociedad Anónima.	13,08	1.021,72		
Polígono Industrial de Granadilla, Sociedad Anónima	10,00	1.487,71		
Sapres Lorca	40,29	1.358,29		
Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima	53,61	1.524,02		
V.P.I. Logística, Sociedad Anónima	1,30	1.307,20	40,32	
Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	33,33	1.999,80	208,99	1.499,85
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima	100,00	33.326,54	33.326,54	
Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal	100,00	50.000,00	618,09	37.500,00
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada.	85,00	37.184,17		
Total		141.973,24	37.282,82	38.999,85

Se minorará el saldo de esta partida en 6.803,97 miles de euros por las entregas a cuenta realizadas según desglose posterior, disminuyendo el valor contable de la participación, hasta la baja definitiva de la entidad:

Consortio Río San Pedro:	1.875,92 miles de euros.
Asociación Mixta Polígono Güimar:	1.940,31 miles de euros.
Junta Mixta Compensación Arinaga:	2.987,74 miles de euros.

Las variaciones este año han sido:

El alta más importante este año ha sido la incorporación de las acciones titularidad de Infoinvest, Sociedad Anónima, representativas del 85 por ciento de la Sociedad Estatal Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Anónima, según el acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de abril de 2010, de Racionalización del Sector Público Empresarial.

La valoración de la participación es de 70.617.216,57 euros, contabilizándose en inversiones financieras 37.184.166,57 euros y el resto 33.433.050 euros en un crédito a corto plazo a partes vinculadas, debido a la no inscripción en el Registro Mercantil de una ampliación de capital de 39.333.000 euros, apareciendo en el balance de Sea no en Patrimonio, sino en el pasivo corriente en «Otras Deudas a Corto Plazo».

Esta valoración se ha abonado contra la partida de fondos propios «Otras Aportaciones de los Socios»

La sociedad Sepes Urbana, participada en un 100 por cien, quedando por desembolsar 37.500 miles de euros se encuentra a 31 de diciembre en vías de liquidación.

El traspaso a existencias de las Juntas de Compensación de Barrio San Juan (Navalcarnero), Monte pío (Madrid) y Raposas I (Valladolid).

La evolución del deterioro en miles de euros se detalla en el cuadro siguiente:

Deterioro de Valor Inmovilizado Financiero

	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Río San Pedro	2.955,10			2.955,10
Bilbao Ría 2000	133,78			133,78
Sepes Urbana.	523,53	94,56		618,09
Vpi Logística.	179,00		138,68	40,32
Sociedad Publica de Alquiler	28.319,46	5.007,08		33.326,54
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	68,30	140,69		208,99
Total	32.179,17	5.242,33	138,68	37.282,82

Este año la Sociedad Pública de Alquiler ha dado unas pérdidas de 9.973 miles de euros, dando un patrimonio negativo de 4.966.388,76 euros.

La participación ha sido provisionada hasta su valor de participación y el resto en provisiones para riesgos y gastos.

Además existen ciertas dudas sobre la posibilidad de cobro del crédito participativo que Sepes concedió a dicha entidad, no habiéndose provisionado, ya que aún no es obligatoria su devolución.

Los Estatutos sociales de Sepes contemplan desde su creación, como parte de su objeto social la participación en negocios, sociedades y Empresas para el cumplimiento de sus fines específicos. Se trata en definitiva de actuar de una forma indirecta participando en un conjunto de entidades, mediante la aportación de una parte de capital social, en asociación con otras instituciones públicas o privadas en un ámbito geográfico más restringido.

Las figuras asociativas en que participa Sepes, son de dos tipos:

- Entidades mercantiles.
- Entidades urbanísticas.

De las entidades mercantiles, las sociedades anónimas son las figuras utilizadas, dentro del ámbito territorial referido a una actuación, un término municipal, una provincia o una comunidad autónoma.

Las entidades urbanísticas, en las que participa Sepes, adoptan dos formas diferenciadas desde el punto de vista jurídico:

Juntas Mixtas de Compensación. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono por los mismos propietarios del suelo con solidaridad de beneficios y cargas.

Consortios Urbanísticos. El objeto social de estos consorcios es el estudio, promoción y ejecución de las actividades urbanísticas, colaborando con las diversas administraciones públicas.

9.3 Pasivos financieros.

a) Deudas con entidades de crédito.

Para hacer frente a la financiación del Plan de inversiones destinado a la adquisición y urbanización de suelo en el período 2008-2012 se estudia la solicitud de un préstamo a largo plazo.

La necesidad de financiación externa de Sepes se produce por el desarrollo de un plan de inversiones en adquisición y urbanización de suelo en el período 2008-2012 por un importe de 1.575 millones de euros. Estas actuaciones son la Oferta Pública de Compra de Suelo y el convenio firmado con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa para la adquisición de terrenos y urbanización para la construcción de vivienda protegida. Ambas inversiones se explican en la nota 21 de esta memoria.

Una vez cumplidos los requisitos de la tramitación interna del préstamo, autorizado por Orden ministerial VIV/2009, de 26 de mayo de 2009 del Ministerio de Vivienda, se aprueba por el Consejo de Administración de Sepes de veintinueve de junio de dos mil nueve, por un importe máximo de doscientos cincuenta millones, con un plazo de amortización de 10 años, incluidos 5 de carencia, siendo el tipo de interés variable referenciado al Euribor a seis meses y su adjudicación a favor del Instituto de Crédito Oficial, así como el gasto correspondiente.

El contrato de crédito con el Instituto de Crédito Oficial y Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo se suscribe el 23 de julio de 2009.

La primera disposición de crédito es de 75.000.000 euros el 29 de julio de 2009, descontando 1.250.000 euros por gastos de apertura. La segunda disposición es el 3 de noviembre de 2009 por importe de 25.000.000 euros. La tercera disposición el 13 de enero de 2010 por 25.000.000 euros. La cuarta el 21 de abril del 2010 por 25.000.000 euros. Y la última disposición por 100.000.000 euros el 23 de julio del 2010.

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2010 a largo plazo es 249.192.001,15 euros y a corto plazo 3.052.291,67 euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2010 no han sido activados según Boicac número 1 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el período de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

Con fecha 11 de junio de 2010 se firmó un préstamo hipotecario promotor con el Banco Santander, Sociedad Anónima, para la promoción de viviendas en el polígono Vasco Mayacina en Mieres por un importe de 12.394.917,81 euros.

A 31 de diciembre de 2010 se ha dispuesto de 7.417.523,560 euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 3.637.842,50 euros. El valor del préstamo a largo plazo a 31 de diciembre es de 3.779.681,06 euros y a corto plazo de 2.149,61 euros

Este préstamo lleva adjunto un aval de 3.346.791,57 euros cuyas comisiones son: de formalización 0,10 por ciento por importe de 3.346,79 euros y la comisión de riesgo 0,175 por ciento 5.856.88 euros. Y el tipo de interés 29 por ciento nominal.

b) Anticipos de clientes.

La composición de este saldo es el siguiente:

Construcción 600 Viviendas En Ceuta	36.538.461,55
Construcción 600 Viviendas En Melilla	17.315.840,00
Epsa La Florida	6.700.074,91
Zal De Valencia	5.000.000,00
Anticipo Resto Polígonos	2.599.648,94
Opciones de Compra y Otros	103.334,81
Total	68.257.360,21

Los importes más significativos de esta partida son los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Ceuta y Melilla, explicados en la Nota 21. El anticipo de los gastos de urbanización de Epsa, Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en La Florida. Y las opciones de compra de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad anónima, para las manzanas A1, A2, A3, A4 y B1 de la Zal de Valencia. El resto son pagos a cuenta para futuras ventas de diversos polígonos y viviendas de Vasco Mayacina.

10. Patrimonio Neto

La composición de los fondos propios es en miles de euros:

Capital	267.276,88
Reservas estatutarias	768.193,46
Reserva revalorización Real Decreto 719/96	104.453,69
Resultado Ejercicios Anteriores	3.087,46
Otras aportaciones de socios	87.841,34
Subvenciones, donaciones y legados	34.243,05
Ajuste por cambio de valor	(470,49)
Resultado del ejercicio	985,67
Total	1.265.611,06

Las aportaciones de los socios es debida a la transmisión gratuita por parte de Infoinvest en cumplimiento del «Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial» de 1.465.140,00 metros cuadrados valorados en 17.224.126,97 euros de parte de la actuación «El Rebollar» y la adscripción gratuita de Sea por 70.617.216,57 explicado en la nota 9.2.

La variación en reservas es debido al alta de parcelas lucrativas en el inventario que no estaban valoradas contablemente y se explican en el apartado 11.

11. Existencias

La evolución de las existencias en miles de euros en el año 2010 ha sido:

Existencias	Terrenos	Solares	Construcciones	Solares readquiridos	Totales
Saldo inicial	684.480,20	327.322,15	9.121,66	567,90	1.021.491,91
Compras	112.005,12	38.029,28	4.869,94	2.608,28	157.512,62
Costes indirectos	1.874,76				1.874,76

Existencias	Terrenos	Solares	Construcciones	Solares readquiridos	Totales
Anulación compras	-53,83	-4.335,56			-4.389,39
Traspaso de inmovilizado		2.071,86			2.071,86
Traspaso de terrenos a solares o construcciones .	-168.121,64	168.427,91	-306,27		
Disminución coste ventas	-1.143,37	-48.215,15	-799,55	-374,79	-50.532,86
Total variación existencias	-55.438,96	155.978,34	3.764,12	2.233,49	106.536,99
Variación contra reservas		1.557,27			1.557,27
Saldo final	629.041,24	484.857,76	12.885,79	2.801,38	1.129.586,17
Deterioro valor	-698,71				-698,71
Total	628.342,53	484.857,76	12.885,79	2.801,38	1.128.887,46

Durante el año 2010 se ha realizado un nuevo inventario patrimonial con un nuevo sistema informático y la valoración dada ha sido el valor contable.

Del estudio de los centros de coste y de las regularizaciones han surgido fincas fuera y dentro del polígono y parcelas que contablemente no existían.

Las fincas han sido valoradas a coste de adquisición en el inventario, pero contablemente no se han incluido en existencias hasta un estudio posterior de su situación.

Las parcelas lucrativas que han surgido se han valorado al último coste realizado de la última venta y se han activado en existencias contra reservas netas de impuestos.

La evolución de existencias y la provisión por terminación de promociones en miles de euros se explica en el cuadro siguiente, ya que puede variar por variaciones de costes presupuestados totales de los polígonos, como por variaciones de superficies, incidiendo tanto en ventas de ejercicios anteriores como a las variaciones del año, aparte de las compras y ventas del ejercicio.

Variación de existencias y provisión terminación promociones 2010

	Variación provisión	Variación existencias
Por variación costes presupuestados de ventas		
Años anteriores	-3.762,08	
Por variación de superficies ventas		
Años anteriores	-284,66	-94,24
Total ejercicios anteriores	-4.046,74	-94,24
Promoción de Terminación de promociones año coste realizado de lo vendido		
Solares	3.330,97	-48.120,91
Terrenos		-1.143,38
Solares readquiridos		-374,79
Construcciones	23,03	-799,55
Total año	3.354,00	-50.438,63
Total variación	-692,74	-50.532,87
Aprovisionamientos y Costes Indirectos		157.069,85
Total	-692,74	106.536,99

a) En el presente ejercicio los costes presupuestados en actuaciones en venta o vendidas con inversiones pendientes han disminuido en 12.549.073,59 euros, Esta bajada de costes presupuestados se ha producido principalmente en actuaciones con muchas ventas de ejercicios anteriores, como es el caso de Zal de Valencia Unidad de Ejecución 2 por la baja de la presupuestación de justiprecios pendientes, Cerro de San Cristóbal Ampliación por finalización de las obras de urbanización a la baja y Cañada Ancha con la baja del contencioso de Constructora Hispánica.

El aumento de costes presupuestados ha sido en actuaciones con pocas ventas de ejercicios anteriores.

Esta reducción de los costes presupuestados disminuye la provisión por terminación de promociones por ventas de ejercicios anteriores por un importe de 3.762,08 miles de euros. En cambio, la Provisión de terminación de promociones de las ventas realizadas en 2010 debido a los costes pendientes de realizar por dichas ventas, aumenta en 3.330,97 miles de euros. Por lo que la variación neta de la provisión de terminación de promociones en el ejercicio disminuye en 692,74 miles de euros.

Dentro de esta provisión se reflejan los pagos realizados en anticipo de proveedores, como un mayor coste presupuestado, que aunque ya se han pagado no han pasado por la cuenta de pérdidas y ganancias, para no distorsionar el margen de beneficio de las ventas de estos polígonos.

b) Hasta el año 2003 la contabilidad analítica de Sepes se basaba en considerar únicamente como coste del polígono los directamente imputables a los mismos. El resto de los gastos tenían la consideración de costes indirectos, no imputándose a las actuaciones, trasladándose en su totalidad a la cuenta de resultados del año en el que se producían.

Se consideran costes directos, y por tanto se imputan a los polígonos, los siguientes:

Suelo: adquisición, notarios, registro, etcétera.

Obra: urbanización, electrificación, facultativos, etcétera.

Otros: entidades de conservación, señalización, vallas, etcétera.

El Tribunal de Cuentas en su informe sobre «Fiscalización de las Áreas de Existencias e Inmovilizado material de Sepes, ejercicio 1998» apunta que en «la valoración de las existencias de la Sociedad ha tenido en cuenta exclusivamente los costes directos de producción, sin activar la parte de costes indirectos al período de construcción de cada actuación urbanística, incumpliendo lo dispuesto en la normativa contable y resultando por tanto infravaloradas aquéllas al cierre del ejercicio 1998.»

Como consecuencia de este informe Sepes desde el año 2003 imputa como costes de polígono los costes de personal imputables a los mismos pero únicamente en las actuaciones no en venta habiéndose llevado en este año la cantidad de 1.874,26 miles de euros.

c) Para la determinación del resultado en las ventas se considera el coste presupuestado de lo vendido, que comprende, tanto los costes ya realizados como la parte del coste pendiente de realizar, que es la provisión para terminación de promociones.

La citada provisión incluye las obras pendientes y los aumentos previstos del coste de adquisición por nuevas adquisiciones o, en algunos casos de terrenos adquiridos por expropiación forzosa, por aumentos del justiprecio y sus intereses. Este año existe una provisión, entre otros, en el coste presupuestado de solares, recursos de expropiación en la Zal de Valencia por 11.000 miles de euros.

Existe alguna incertidumbre sobre si se producirán aumentos o no y sobre su cuantía, ya que depende de los intereses que generen en función de sus pagos.

Este año se ha realizado un programa de inventario, cuya valoración ha sido el valor contable del mismo. En la regularización y comprobación de los centros de coste han surgido fincas y parcelas que no estaban valoradas contablemente.

Han surgido fincas fuera de la delimitación del polígono valoradas a coste de adquisición.

11.1 Anticipos a proveedores.

El detalle de las cantidades más importantes contabilizadas como anticipo de proveedores es el siguiente:

- El primer y segundo pago, 30 por 100 y 40 por 100 respectivamente, menos el 60 por 100 de avance de la obra por 363,6 miles de euros, del Convenio con «Unión Fenosa Distribución, Sociedad Anónima» para la ejecución de la infraestructura eléctrica

necesaria para dar acometida eléctrica el parque empresarial de Río do Pozo Sector IV, en Narón, La Coruña.

- Primer pago por el convenio suscrito con el ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación Guadiel por 1.554,00 miles de euros.
- Primer plazo convenio con Agencia Pública de Puertos de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el desarrollo de las infraestructuras eléctricas necesarias para el suministro eléctrico de actuaciones urbanísticas en el entorno de Guarromán. Se abonan 716,33 miles de euros por Guadiel Segunda Fase.
- El importe de 4.694,88 miles de euros corresponde a la venta de las parcelas 7+-M7, M-8, 6-M-6 y M-7, M-8 de Vasco Mayacina Segunda Fase a Oca Construcciones y Proyectos, Sociedad Anónima, como anticipo de las obras de urbanización.
- Abonados 2.517,02 miles de euros por la Addenda al convenio de colaboración con el ayuntamiento de Cartagena para la depuración de aguas residuales en la actuación Los Camachos Sur.
- Pago a Iberdrola Distribución Eléctrica, Sociedad Anónima Unipersonal de 1.358,95 miles de euros correspondientes al primer plazo, 30 por ciento del abono del convenio ejecución infraestructuras eléctricas con Iberdrola para dar acometida eléctrica al parque empresarial La Hiniesta Ampliación en Zamora.
- Abono del primer plazo del Convenio con Iberdrola Distribución Eléctrica, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas del Sector I de la actuación logística-industrial Tordesillas, en Valladolid, por importe de 2.129,64 miles de euros.

12. Moneda extranjera

En el ejercicio 2010 no se han realizado operaciones en moneda extranjera.

13. Situación fiscal

13.1 Impuesto sobre beneficios.

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios (beneficio fiscal).

El Impuesto de Sociedades del año 2010 en euros ha sido:

Beneficio contable antes de impuestos	2.617.339,13
<i>Ajustes permanentes</i>	
Recargos y liberalidades	238.421,08
Fundaciones	34.316,99
Provisión por insolvencias	-3.753.537,86
Variación de existencias	1.557.268,23
Provisión Ayuntamiento de Almansa	150.000,00
<i>Ajustes temporales</i>	
Provisión responsabilidades	2.920.584,00
Ingresos Consorcio de Jerez	-965.552,14
Cesiones Morcín	-18.593,27
Exceso provisión SPA	4.996.388,76
Base Imponible	7.746.634,92
Cuota Íntegra	2.323.990,48
Deducción por doble imposición	7.126,70
Deducción formación personal y guardería	1.583,97
Fundaciones	12.010,95
Deducción por reinversión	209.998,86
Cuota líquida	2.093.270,00
Retenciones	203.564,54
A pagar	1.889.705,46
Administración Central	100%

En el año 2010 no ha habido pagos a cuenta del impuesto de Sociedades, ya que no había resultados positivos.

Los efectos del nuevo plan que fueron a reservas en el año 2008, no fueron integrados en la base imponible del impuesto por un importe de 17,8 millones de euros. Esto es debido al criterio de prudencia al no estar auditadas las cuentas y que previamente se haría una consulta a la Dirección General de Tributos. Se ha recibido la contestación a dicha consulta denegando su deducibilidad.

Ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

- Los recargos ajuste permanente.
- La Provisión para responsabilidades hasta que no sea necesario el pago, o se revierta es un ajuste temporal.
- La provisión a la Sociedad Pública de Alquiler no deducible porque es superior al valor contable de la participación.
- La provisión al Ayuntamiento de Almansa.
- El aumento de existencias contra reservas neto del impuesto de sociedades.

Las disminuciones son:

- La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, ya que cuando se dotó el gasto tuvo la consideración de gasto no deducible. Y la dotación de los deudores por incremento valor de los terrenos. Dedución permanente.
- La cesión del Ayuntamiento de Morcín, que en su día fue tratado como mayor base imponible y existe un activo por impuesto diferido, deducción temporal.
- Lo recibido del Consorcio de Jerez, ya que lo pagado al mismo fue tratado como una liberalidad y no fue un gasto fiscalmente deducible, deducción temporal.

Deducciones:

- Por doble imposición el 30 por 100 de los dividendos de Deportivo Santa Ana.
- Dedución por reinversiones de ventas del 2008, por la transmisión de acciones de Cilsa.
- Deduciones por guardería, formación del personal y por donaciones.

13.2 Otros Tributos. Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Entidad realiza operaciones sujetas y exentas como son los intereses por aplazamientos en las ventas y recibe subvenciones de Fondos Feder, con lo que se acogió a la prorrata especial.

Los conceptos utilizados en esta prorrata especial han sido:

- En el numerador las operaciones sujetas y no exentas: Importe de ventas netas (sin IVA e intereses).
- En el denominador las operaciones sujetas tanto no exentas como exentas: Ventas, intereses devengados por aplazamiento en las ventas e ingresos por intereses de demora.

El porcentaje de Impuesto sobre el Valor Añadido deducible en el año 2010 según esta prorrata fue el 91 por ciento.

14. Ingresos y gastos

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2010 en miles de euros:

Comunidad	Importe
Andalucía.	21.773,90
Aragón.	186,93
Islas Canarias.	110,83

Comunidad	Importe
Cantabria.	34,11
Castilla y León.	6.158,03
Castilla-La Mancha.	14.680,68
Cataluña.	-
Ciudad Autónoma de Ceuta.	16.554,95
Navarra.	45,87
Comunidad Valenciana.	36.961,96
Extremadura.	2.763,48
Galicia.	5.339,74
La Rioja.	25.448,56
Comunidad de Madrid.	660,60
Principado de Asturias.	3.902,82
Región de Murcia.	2.112,55
Melilla.	893,25
País Vasco.	15.483,55
Baleares.	11,43
Traspaso Inmovilizado (Madrid).	1.076,71
Total	154.199,95

La variación de existencias se detalla en la Nota 11.

El importe neto de la cifra de negocios se reparte por comunidades en miles de euros según el cuadro siguiente:

Comunidad	Ventas	Anulaciones	Total
Andalucía	9.089,18	188,10	8.901,08
Aragón	164,12		164,12
Islas Canarias			
Cantabria	142,87		142,87
Castilla y León	4.644,53	335,00	4.309,53
Castilla-La Mancha	4.780,23	7.091,72	-2.311,49
Cataluña			
Ciudad Autónoma de Ceuta			
Navarra			
Comunidad Valenciana	46.733,33		46.733,33
Extremadura	717,72	46,16	671,56
Galicia	3.526,31	864,49	2.661,82
La Rioja	912,76		912,76
Comunidad de Madrid	1.092,18		1.092,18
Ciudad Autónoma de Melilla			
Principado de Asturias	8.748,76		8.748,76
Región de Murcia	1.202,07	1.790,00	-587,93
Total	81.754,06	10.315,47	71.438,59

Dentro de esta cifra de negocios hay que destacar el aumento de las anulaciones de ventas de años anteriores por un importe de 10.299,98 miles de euros, siendo la mayor parte a instancia de los compradores que no han podido hacer frente al pago del precio, como consecuencia de la crisis económica, revirtiéndose las parcelas de las ventas anuladas a Sepes.

- El aumento de existencias es menor que el año pasado por una disminución importante de las compras y las ventas han aumentado. Su evolución se ha explicado en la nota 11 de existencias y la variación de Provisión por Terminación de Promociones.

- El aumento de las ventas más importante ha sido la venta de la manzana B-2 F-2 G-2 de la Zal de Valencia Unidad de Ejecución I a «Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima.» por 45.786.779 euros, esta venta podía disminuirse su precio atendiendo al hecho de que la parte compradora efectivamente ejercite todas las opciones de compra del resto del polígono por un importe de 2.920.584 euros, por lo que este importe se ha provisionado, hasta la realización definitiva de todas las opciones de compra.

- Con respecto a otros ingresos de explotación, aunque las ventas casi se han duplicado con respecto al ejercicio anterior la subvención Feder no ha aumentado en ese porcentaje por la reducción de ayuda del programa operativo Andalucía (1994-1999) y ha habido que ajustar los beneficios dados en ese programa, además las anulaciones habidas este año son la mayoría de programas Feder.

- La disminución de otros gastos de explotación es principalmente por la baja de la provisión para terminación de promociones explicado en el punto 11 de existencias y la dotación de provisión para deterioro de valor de clientes ha sido positiva como se explica en el punto 9.1.a).

- La evolución y el detalle de la partida 6.b). Cargas sociales en euros es la siguiente:

	2010	2009
Seguridad Social a cargo de la empresa.	1.960.217,98	1.937.124,26
Aportación plan de pensiones.	58.704,09	132.784,41
Gastos sociales.	346.360,17	346.640,02
Total	2.365.282,24	2.416.548,69

Sepes se compromete por el artículo 23 del Convenio Colectivo del año 1990 a abonar en el momento de la jubilación obligatoria la cantidad de 6.665,35 euros, estableciéndose la misma cuantía para los casos de jubilación voluntaria, invalidez permanente absoluta y fallecimiento. En este último caso se abonará a los herederos legítimos.

En el año 2009 se acordó externalizar este pago, supuso un gasto de 107.194,72 euros más la aplicación de la provisión acumulada de 458.766,51 euros, lo que hace un total de 565.961,23 euros abonados a la Entidad «Axa Aurora Vida, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros» por la prestación de este servicio. En el año 2010 la prima fue de 40.000 euros.

Resultados fuera de la actividad normal:

- Los ingresos excepcionales por un importe de 21.415,43 euros, corresponden a la segunda derrama de la liquidación de la entidad Consorcio Urbanístico Zona Ferroviaria de Jerez de la Frontera.

- Por dividendos hay un ingreso de participaciones en instrumentos de patrimonio partes vinculadas del Club Deportivo Santa Ana por importe de 23.755,68 euros.

- En resultados por enajenaciones.

Los beneficios procedentes de participaciones en capital el excedente monetario de Valle de Güimar por 720.000 euros.

- En Variaciones provisiones inversiones a largo plazo, la provisión por las pérdidas de la Sociedad Pública de Alquiler es de 9.973,47 miles de euros, 5.007,08 contra su participación y el resto 4.966,39 como provisión para riesgos y gastos.

- El aumento de gastos financieros es debido a los intereses devengados del préstamo de Instituto de Crédito Oficial que ya está totalmente dispuesto y a los del préstamo promotor explicados en la nota 9.3 A.

15. *Provisiones y contingencias*

Provisiones para otras responsabilidades: recogen el importe de las responsabilidades probables o ciertas por litigios relativos a tributos locales, por recargo de apremio y por gastos de mejora de instalaciones en una actuación.

La dotación de la provisión para Impuesto de Bienes Inmuebles ha sido de 1.336.532,54 euros con una aplicación de 336.636,76 euros y por Recargo de apremio se ha dotado 199.979,15 euros. Siendo sus saldos de 3.460,28 miles de euros y 692,06 miles de euros respectivamente.

La provisión de gastos polígonos terminados según convenios con los ayuntamientos se compone de:

- Convenio con el Ayuntamiento de Llanera y Principado de Asturias para la mejora de las instalaciones de la actuación Silvota Ampliación Segunda Fase, firmado el 21 de mayo de 2009, provisionado en 3.000.000 euros y abonado 1.500.000 euros.
- Convenio con el Ayuntamiento de San Roque, firmado el 4 de febrero de 2009, para la reparación de actuaciones antiguas Campamento y Guadarranque por importe de 5.198.476 euros, pagados el 50 por ciento el 1 de junio de 2009.
- Convenio de colaboración con Ayuntamiento de Puerto Real suscrito el 13 de marzo de 2008, para reparación, acondicionamiento y mejora de las actuaciones El Trocadero y Río San Pedro y la cesión del 50 por ciento de la Manzana E del Trocadero, por 2.000.000 euros. El importe abonado en 2008 es 932.233,29 y en 2009 591.387,28 euros.

Otras provisiones para riesgos y gastos es la dotada por la venta de la Zal de Valencia explicada en la nota 13 en cifra de negocios. Y el resto de la provisión de la Sociedad Pública de Alquiler que supera el valor de su participación explicada en la nota anterior nota 14.

Provisiones para impuestos: es una provisión para el Impuesto de Actividades Económicas de los metros cuadrados vendidos en el ejercicio y anteriores. El importe de la provisión del año 2010 son 28.179,40 euros, y unas aplicaciones de 52.033,21 euros.

La evolución de las provisiones en miles de euros se detalla en el cuadro siguiente:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Provisión Impuesto de Bienes Inmuebles	2.952,46	1.536,51	336,64	4.152,33
Provisión Impuesto sobre Actividades Económicas	491,50	28,18	52,03	467,65
Provisión polígonos terminados	5.325,62		750	4.575,62
Provisión riesgos y gastos		7.886,97		7.886,97
Total	8.769,58	9.451,66	1.138,67	17.082,57

16. *Información sobre medio ambiente*

En la sede social de la Entidad se han instalado contenedores de reciclaje de pilas, móviles y papel, plástico, soportes informáticos.

Para los de papel, plástico y soportes informáticos se formalizó un contrato con Reisswolf Madrid, Sociedad anónima por el que se recicla y destruye la posible información de terceros que tiene la Entidad.

Los de pilas y móviles han sido donados gratuitamente y se llevan a los puntos limpios para el tratamiento de residuos que existen en la Comunidad de Madrid.

17. *Retribuciones a largo plazo al personal*

Además de la cantidad que Sepes abona por jubilación comentado en las provisiones, la Ley 61/2003 de 30 de noviembre, Presupuestos Generales del Estado, que aprueba el Acuerdo de Gobierno, Comisiones Obreras, Central Sindical Independiente y de Funcionarios y Unión General de Trabajadores para el Plan de Pensiones de Empleados

Públicos, a la aportación al Plan de Pensiones de la Administración General del Estado la cuota correspondiente de sus empleados.

La cuota pagada en el año 2010 ha sido de 18.704,09 euros.

18. *Transacciones con pagos basados en Instrumentos de Patrimonio*

La entidad no realiza este tipo de operaciones.

19. *Subvenciones, donaciones y legados*

Sepes recibe Fondos del Fondo Europeo de Desarrollo Regional. La evolución de los mismos por años y por programas es:

Por años en miles de euros:

Años	Ingresos	Aplicado
1991	10.687	535
1992	16.209	71
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.901
2001	7.182	4.795
2002	14.778	13.374
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
Total	167.756	132.418

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

Programas	Total Programa	Ingresos Recibidos	Gasto Mínimo Elegible	Inversión Certificada	Intereses Devengados	Deudores	Aplicado a Resultados	Ingresos Diferidos
Interregional	2.935	3.602	4.189	5.570	3.601	0	2.060	1.541
Aragón	451	875	901	2.781	875	0	825	50
La Rioja	2.487	2.591	4.973	5.819	2.592	0	2.592	0
Madrid	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026	0	1.910	116
Mejilla	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922	0	4.868	54
Regis. Canarias	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762	0	1.423	339
Salamanca-Zamora	121	121	240	2.334	121	0	121	0
Navarra 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502	0	1.462	39
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	2.005	206
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598	0	15.939	2.659
Galicia	12.904	12.342	17.798	18.599	12.904	562	12.446	457
Andalucía	17.614	18.748	26.706	26.788	19.355	-1.133	14.676	2.939
Canarias	8.065	8.063	10.754	14.306	8.065	3	7.351	714
Extremadura	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761	1	5.039	1.722
Total	81.810	84.122	130.121	153.821	83.555	-568	72.717	10.838
Feder Nuevo 2000-2007								
Andalucía	22.905	21.760	45.810	51.293	22.905	1.145	1.788	9.117
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	1.517	19.698	10.645
Asturias	3.895	3.700	7.790	8.071	3.895	195	2.482	1.413
Ceuta	226	214	410	906	226	11		226
Castilla -								
La Mancha	16.400	15.580	32.800	35.413	16.400	820	14.099	2.301
Galicia	8.756	8.745	17.511	24.904	8.756	10	5.948	2.807
Murcia	4.327	4.111	8.654	20.124	4.327	216	3.243	1.084
Ariñana Naves	736	699	1.472	1.535	736	36	442	293
Total Feder Nuevo	87.587	83.636	175.134	204.446	87.587	3.952	59.701	27.886
Total Feder	169.397	167.758	305.255	358.267	171.142	3.384	132.418	38.724

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2010 un pasivo por impuesto diferido de 11.617.237,78 euros. En julio de 2005 se ha escriturado la cesión del Ayuntamiento de Morcín a Sepes de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de Argame por un importe valorado en 2.229.399,91 euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. Este año se ha llevado a resultados la cantidad de 18.593,27 euros, quedando un saldo de 89.424,57. Tiene un activo por impuesto anticipado de 26.827,37 euros.

Además, recibe subvenciones de las Comunidades para la realización de actuaciones residenciales, que son Aguas Vivas, Barrio de San Isidro, Vasco Mayacina y Loma de Colmenar. A 31 de diciembre la evolución de las mismas en euros se detalla en el cuadro siguiente:

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido
Barrio San Isidro.	3.982.500,00	3.982.500,00		1.194.750,00
Vasco Mayacina	1.884.000,00	1.884.000,00	981.198,11	144.679,26
Aguas Vivas	5.602.000,00	5.602.000,00		1.680.600,00
Total	11.468.500,00	11.468.500,00	981.198,11	3.020.029,26

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Loma de Colmenar.	2.019.000,00	1.346.000,00
Camponaraya Residencial	136.000,00	136.000,00
Total	2.155.000,00	1.482.000,00

Una vez realizada y por la parte de las ventas se llevarán a beneficios en el ejercicio correspondiente.

20. Hechos posteriores al cierre

Sepes Urbana está en la actualidad en disolución por el recorte de altos cargos y sociedades estatales del Real Decreto 624/2010, de 7 de mayo.

La Resolución de 16 de noviembre de 2010, de la Secretaría General de Industria del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, publicada en el Boletín Oficial del Estado del 23 de noviembre de 2010, por la que se convoca la concesión de ayudas para actuaciones de reindustrialización en el año 2011, prevé la concesión de ayudas (créditos reembolsables y en menor cuantía subvenciones) a proyectos de reindustrialización en zonas deprimidas, derivadas de manera especial de crisis de sectores tradicionales e industrias manufactureras, incluidas las consideradas por la Unión europea como regiones de baja densidad de población.

En base a la citada Resolución, Sepes presentó solicitudes para las siguientes actuaciones que cumplieran las condiciones para ser beneficiarias de algún tipo de ayuda:

Plataforma Logística del Suroeste Europeo en Badajoz.
Valcorba en Soria.
El Prado Ampliación en Mérida.

Las solicitudes fueron presentadas en plazo el 21 de diciembre de 2010. Posteriormente el 11 de enero de 2011 y a requerimiento del Ministerio de Industria se completaron las solicitudes con información complementaria. Con fecha 4 de marzo de 2011 se recibieron las propuestas de resolución provisional acerca del importe de los créditos reembolsables concedidos para las actuaciones:

Valcorba: 1.800.000 euros.
El Prado Ampliación: 632.450 euros.

La presentación por Sepes de las aceptaciones de estas dos ayudas tuvo lugar el 9 de marzo de 2011. El ingreso es de fecha 31 de agosto de 2011.

En lista de espera queda la actuación Plataforma Logística del Suroeste Europeo en Badajoz.

Estos importes corresponden a los créditos reembolsables con un periodo de carencia de 5 años más 10 años de amortización sin intereses.

De acuerdo con lo previsto en la Resolución del 16/11/2010, la resolución del procedimiento se dictará y notificará en el plazo máximo de 6 meses contados desde la publicación de dicha Resolución en el Boletín Oficial del Estado, es decir, hasta el 23 de mayo de 2011.

- Con fecha 3 de agosto de 2011 se ha escriturado una permuta en ejecución de la sentencia con la familia Bordón Alemán para la resolución del litigio sobre la propiedad de las «20 naves de Arinaga», llegándose a un acuerdo, por lo que posiblemente se disminuiría la provisión de los clientes de estas naves explicado en la nota 9.

- Con fecha 21 de septiembre de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad Pública de Alquiler acordó elevar al Consejo de Administración de Sepes la amortización del préstamo participativo por importe de 6.743.432,71 euros transformándolo en aportación de capital, para compensar las pérdidas acumuladas.

21. Operaciones con partes vinculadas

La Entidad dominante es Sepes y las operaciones que tiene con sus vinculadas se valoran a valor de mercado.

Las operaciones con la Sociedad Pública de Alquiler se clasifican como inversiones inmobiliarias, explicadas en la nota 6. Sepes tiene arrendadas las plantas quinta y baja del edificio Castellana, 91 para la sede social de la sociedad. El importe adeudado el año 2010 es de 200.434,90 euros más IVA.

A la sociedad dependiente «Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima» se le abonan el 3 por ciento de las comisiones de venta de parcelas de la actuación «Curtis-Teixeiro» y los gastos de gestión que realizan para la Entidad en su Comunidad. El importe adeudado en 2010 ha sido de 47.827,05 euros.

22. Otra información

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2010 son 180,60, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 180 trabajadores, sin incluir presidente y consejeros.

La distribución por sexos al final del ejercicio del personal de la entidad desglosado por categorías, entre los que figuran los consejeros y directivos, es la siguiente:

Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Presidente	1		1
Consejero	5	3	8
Director General	1		1
Directivo	3	2	5
Director Técnico	9	1	10
Jefe Técnico	15	9	24
Técnico I	8	12	20
Técnico II	12	4	16
Titulado Superior o Especialista I	16	20	36
Titulado Grado Medio o Especialista II	11	9	20
Jefe Administrativo/Delineación/Programador	9	14	23
Oficial Primera Administrativo	5	10	15
Oficial Segunda Administrativo	2	8	10
Ayudante Administrativo			
Totales	97	92	189

La auditoría de cuentas es la Intervención General del Estado.
Sepes tiene contratado un servicio de asesoramiento fiscal con J & A Garrigues, cuyo importe en el año 2010 ha sido de 24.600,00 euros.

23. *Hechos a destacar*

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración durante el año 2010 asciende a la cantidad de 60.225,00 euros.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos durante el año 2010 con esta Entidad.

Sepes tiene suscrito una póliza de responsabilidad civil en la que están incluidos todos los miembros del Consejo de Administración.

Sapreslorca ha solicitado a Sepes un préstamo participativo por falta de liquidez de la sociedad. El importe total es de 5 millones de euros de los que 2,3 millones los aporta el Instituto de Fomento de Murcia y 2.7 millones de euros Sepes, abonados el 3 de julio de 2009.

Sepes participa en un 30 por ciento en el Consorcio Urbanístico Zona Ferroviaria de Jerez, creado en 1995, para actuar en la red viaria y ferroviaria en el tramo urbano de Jerez. El Consorcio se ha liquidado en el acta de la sesión de la Junta Rectora del 25 de noviembre de 2010. Sepes ha aportado al Consorcio hasta 2002, 10.012.045,95 euros, habiéndose recibido en las derramas de la liquidación la cantidad de 468.815,12 euros. Como Sepes financia las obras sin aprovechamiento, los Presupuestos Generales del Estado de 2002-2004 incluyeron partidas para compensar a Sepes.

Entre la aportación total exigida a Sepes desde su inicio, 9.543.230,84 euros y la compensación recibida del Ministerio de Fomento, 5.012.050 euros, existe una diferencia de 4.531.180,84 euros que Sepes desconoce si va a ser compensada.

La sociedad Bilbao Ría 2000 en Consejo de Administración de 23 de Abril de 2009 acuerda aceptar la oferta de las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» para la financiación de sus actuaciones, por un importe de 180 millones de euros. Para su tramitación, según acuerdo, solicitan a Sepes un «comfort letter» a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de Sepes de 26 de mayo de 2009 adopta el acuerdo de aceptar las condiciones impuestas a Sepes, por las entidades financieras en la oferta de contrato de crédito a favor de Bilbao Ría 2000 facultando al Presidente y al Director General para la firma de la carta de conformidad solicitada.

Con fechas 12 y 21 de diciembre de 2007, Sepes firmó sendos Convenios con el Ministerio de Vivienda para la construcción de 600 viviendas en Ceuta y otras 600 viviendas en Melilla. Todas las viviendas serán protegidas y para arrendamiento. Ambos Convenios vienen precedidos de los correspondientes Acuerdos Marco del Ministerio de Vivienda con dichas Ciudades Autónomas de fechas 13 de marzo de 2007 para Ceuta y 11 de diciembre de 2007 para Melilla.

Según estos Convenios se deduce que, en el caso de Ceuta Sepes es el encargado de la construcción de estas viviendas en terrenos que están localizados en la actuación «Loma Colmenar» desarrollada por Sepes. En el caso de Melilla, la edificación se llevará a cabo en terrenos que cederá la Ciudad de Melilla o que aportará la Administración del Estado a Sepes. En cada una de las actuaciones se establece como financiación del Ministerio de Vivienda la cantidad de 48 millones de euros.

En el Convenio de Ceuta se establece que una vez terminadas las viviendas, éstas se entregarán a la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Vivienda quedando excluidos de la cesión los locales comerciales resultantes de la promoción. Finalmente, las viviendas serán recepcionadas por la Ciudad Autónoma.

En cuanto al abono a Sepes de los 48 millones de euros para cada actuación, el Convenio de Ceuta establece su distribución en anualidades que van desde 2007 (24.000.000 euros) hasta 2010 mientras que el Convenio de Melilla sólo fija una cuantía para la anualidad 2007 (4.657.920 euros) dejando para un segundo Convenio, firmado el

18 de noviembre de 2008, el detalle de las anualidades restantes. En cualquier caso, Sepes deberá ir justificando documentalmente los gastos en los que vaya incurriendo.

Las anualidades correspondientes a 2007 (24 millones de euros de Ceuta y 4,66 millones de euros de Melilla) han sido abonadas a Sepes el 31 de enero del 2008, contabilizándose como anticipo de clientes.

El 6 de noviembre de 2008 se creó la Comisión de seguimiento de dichos convenios donde se acuerda que se financiarán con cargo al convenio suscrito los costes relativos a la ejecución por contrata de las viviendas, así como los costes asociados, los costes de honorarios técnicos y contratos de servicios de obra, la liquidación, proyectos modificados, los gastos generales de Sepes y el Ipsi. El abono a Sepes del coste de los terrenos será objeto de un Convenio específico con el Ministerio de Vivienda.

En el año 2010 se han abonado a Sepes y se han contabilizado como anticipo de clientes a cuenta de la construcción de las 600 viviendas en Ceuta 3.846,15 miles de euros y de la construcción de 600 viviendas en Melilla 8.000 miles de euros. El total recibido se detalla en el punto 9.3B.

La Sociedad Pública de Alquiler, la sociedad anónima participada al 100 por 100 por Sepes, presenta a 31 de diciembre del 2010 fondos propios inferiores a la mitad del Capital Social, y los administradores, en la Junta de la sociedad de 30 de junio de 2011 donde presentan las cuentas, proponen una reducción del Capital de 13.000.000 de euros para compensar pérdidas y una Aportación directa también para compensar pérdidas de 3.100.000 de euros; de esta manera quedaría restablecida su situación patrimonial.

El Consejo de Administración de Sepes de doce de julio de 2011 acordó aprobar la aportación de 3.100.000 de euros para compensar su desequilibrio patrimonial y fueron pagadas el 13 de julio de 2011. El consejo de Administración de Sepes celebrado el 27 de octubre de 2008 ha aprobado una Oferta Pública para compra de suelo (Opcs), Boletín Oficial del Estado 28 de octubre de 2008. El objeto de dicha oferta es la adquisición de suelo de titularidad privada, destinado preferentemente a vivienda sometida a algún régimen de protección que se encuentre ubicado en municipios con población superior a 20.000 habitantes.

La Ministra de Vivienda presenta en el Consejo de Ministros de 8 de noviembre de 2008 informe sobre la convocatoria. Tendrá una duración de cuatro años, cuenta con un presupuesto de 300 millones de euros a los que Sepes sumará otros 130 millones en la urbanización.

La inversión total acumulada a fin de año en Oferta Pública para compra de suelo es de 80.814.602,70 euros, desglosada por actuaciones en el siguiente cuadro:

Comunidad Autónoma	Provincia	Actuación	Importe
Castilla y León.	León.	Sector Uld 19-07 La Armunia.	10.861.175,55
Comunidad Valenciana.	Alicante.	Manzana I Ibi.	19.836.206,89
Castilla-La Mancha.	Ciudad Real.	Sector V Pgou Puertollano.	5.523.559,08
Andalucía.	Jaén.	Sector Sus-S-24 Linares.	10.079.732,52
Canarias.	Tenerife.	Draguillo Sur Sec. Ssu 5.9 Santa Cruz de Tenerife.	14.565.692,76
Canarias.	Las Palmas.	U.A. La Jardinera 2 Telde.	2.252.224,07
Extremadura.	Badajoz.	La Orden.	2.208.411,15
País Vasco.	Vizcaya.	La Basconia.	15.487.600,68
Total			80.814.602,70

El Consejo de Ministros de 8 de febrero de 2008 autoriza la firma del convenio de colaboración entre los Ministerios de Defensa y de Vivienda para impulsar la urbanización de suelo para vivienda protegida. En Orden de 19 de noviembre del Ministerio de Vivienda se autoriza a Sepes la suscripción del convenio. El Consejo de Administración de la entidad lo aprueba el 12 de noviembre de 2008.

El convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, Gied, del Ministerio de Defensa, y la Entidad Pública Empresarial de Suelo Sepes, del Ministerio de Vivienda, para la enajenación de suelos de titularidad del estado ramo de defensa,

susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se firma el 20 de noviembre de 2008.

Las primeras actuaciones acordadas en este convenio se desarrollarán en Madrid, Valencia y Sevilla. El precio total de compra del suelo adquirido, una vez descontadas las cargas de urbanización para la transformación en solares edificables es de 112.911.364,87 euros, según el siguiente cuadro:

Comunidad Autónoma	Ciudad	Actuación	Importe euros
Madrid.	Madrid.	Parque Central Ingenieros de Villaverde.	58.504.679,48
		Parque Central de Ingenieros.	9.110.981,59
Comunidad Valenciana.	Valencia.	Parque de Artillería.	21.821.538,25
Andalucía.	Sevilla.	Cuartel de Artillería.	23.474.165,55
Total.....			112.911.364,87

De acuerdo con lo previsto en el artículo 111.4 de la Ley 47/2003, General Presupuestaria, en el anexo III del Anteproyecto de Ley de Presupuestos para 2011 deben figurar las operaciones de crédito autorizadas a Organismos Públicos. Por otra parte, el artículo 7.8 de la Orden EHA/1320/2010, de 18 de mayo de 2010, por la que se dictan las normas para la elaboración de los Presupuestos Generales del estado para 2011, establece que los Ministerios deberán remitir a la Secretaría General de Presupuestos y Gastos las propuestas de normas de contenido presupuestario cuya inclusión en el articulado del anteproyecto de la Ley de presupuestos consideren procedente.

Sepes, adscrita al extinto Ministerio de Vivienda, hacía referencia en la Memoria del Programa de Actuación Plurianual de sus Presupuestos para 2011, a la oportunidad de que en el correspondiente anexo III figurase la autorización para suscribir un préstamo por un importe de 100 millones de euros para el futuro desarrollo de tres operaciones estratégicas de suelo para actividades económicas y otras tres para suelos residenciales, entre las que destaca la operación Campamento en Madrid y cuyo desarrollo temporal exigirá un apoyo financiero singular en el comienzo de las mismas. Con fecha 2 de agosto de 2010 se remitió la correspondiente Propuesta Normativa a la Secretaría General de Presupuestos y Gastos del Ministerio de Economía y Hacienda.

La Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 («Boletín Oficial del Estado» de 23/12/2010) incorpora en su Anexo III (Operaciones de crédito autorizadas a Organismos Públicos) la autorización a Sepes para la financiación de operaciones estratégicas de compra de suelo por un importe de 100.000.000 euros.

24. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición adicional tercera, Ley 15/2010, de 5 de julio

Por ser el primer ejercicio de aplicación de esta norma, se presenta exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumule un plazo superior al plazo legal de pago, tampoco se presenta información comparativa con el año anterior, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

No existe saldo pendiente de pago a proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al legal de pago.

El período medio de pago a proveedores durante el año 2010 ha sido de 44,10 días, esto se ha realizado con la media anual de la diferencia entre la fecha de pago y la fecha de la factura de las propuestas tramitadas en el 2010.

ANEXO II

SEPEs ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010 y 2009

Activo	Notas	2010	2009
A) Activo No Corriente		50.022.707,36	51.697.450,85
I. Inmovilizado intangible	6	1.058.655,93	996.653,00
II. Inmovilizado material	5	23.245.085,67	23.774.664,27
1. Terrenos y construcciones.		19.170.148,38	20.457.538,62
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		4.074.937,29	3.317.125,65
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias.	7	4.792.900,09	4.886.888,58
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8	17.220.457,92	18.805.715,29
1. Participaciones puestas en equivalencia.		8.587.977,19	14.387.131,74
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.			
3. Otros activos financieros.		8.632.480,73	4.418.583,55
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8	3.489.636,59	2.996.192,02
VI. Activos por impuesto diferido.		215.971,16	237.337,69
B) Activos Corrientes		1.665.125.975,56	1.385.481.678,63
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.			
II. Existencias.	11	1.222.863.311,94	1.040.465.983,83
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	217.394.278,87	288.006.085,83
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		202.661.100,32	248.316.757,55
2. Sociedades puestas en equivalencia.			
3. Activos por impuesto corriente.			47.271,90
4. Otros deudores.		14.733.178,55	39.642.056,38
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8	58.045,20	45.493,44
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otros activos financieros.		58.045,20	45.493,44
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8	105.209.130,44	13.422.435,49
VI. Periodificaciones a corto plazo.		401.458,25	899.096,67
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	119.199.750,86	42.642.583,37
Total Activo (A+B)		1.715.148.682,92	1.437.179.129,48

Patrimonio neto y pasivo	Notas	2010	2009
A) Patrimonio Neto		1.276.351.600,10	1.186.067.980,98
A-1) Fondos Propios	13	1.231.868.619,03	1.144.479.694,57
I. Capital Suscrito		267.276.883,57	267.276.883,57
1. Capital escriturado		304.776.883,57	267.276.883,57
2. (Capital no exigido)		-37.500.000,00	
II. Prima de emisión			
III. Reservas.	13	895.351.746,71	887.404.499,60
1. Reservas distribuibles		892.240.532,72	852.825.556,55
2. Otras reservas		23.755,68	
3. Remanente		3.087.458,31	34.578.943,05
Reservas en sociedades consolidadas	13	-24.249.651,66	-18.879.852,77
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	13	6.366.577,56	6.947.347,52
IV. (Acciones y Participaciones de la sociedad Dominante)			
V. Otras Aportaciones de Socios		87.841.343,54	
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		-718.280,68	1.730.816,65
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas		-757.054,20	1.656.865,89
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos)	13	38.773,52	73.950,76

Patrimonio neto y pasivo	Notas	2010	2009
VII. (Dividendo a cuenta)			
VIII. Otros Instrumentos de Patrimonio Neto			
A-2) Ajustes por cambio de valor		-470.492,36	
I. Diferencia de conversión			
II Otros ajustes por cambios de valor		-470.492,36	
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos	14	34.243.047,65	37.420.449,90
I En sociedades consolidadas		34.243.047,65	37.420.449,90
II En sociedades puestas en equivalencia			
A-4) Socios Externos	13	10.710.425,77	4.167.836,51
B) Pasivo No Corriente		285.827.667,38	134.282.306,76
I. Provisiones a Largo Plazo	18	12.135.254,22	8.829.181,70
II. Deudas a Largo Plazo	15	255.126.682,21	100.223.744,02
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito		252.971.682,21	98.741.744,02
3. Acreedores por Arrendamiento financiero			
4 Otros Pasivos Financieros		2.155.000,00	1.482.000,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia			
2. Otras deudas			
IV. Pasivos por impuesto diferido		18.565.730,95	25.229.381,04
V. Periodificaciones a largo plazo			
C) Pasivo Corriente		152.969.415,44	116.828.841,74
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Provisiones a corto plazo	18	22.769.501,54	23.430.831,76
III. Deudas a corto plazo	15	19.873.770,54	10.922.656,81
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito		3.063.309,80	986.707,23
3. Acreedores por Arrendamiento financiero			
4 Otros Pasivos Financieros		16.810.460,74	9.935.949,58
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia			
2. Otras deudas			
V. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas A Pagar	15	110.326.143,36	82.475.353,17
1. Proveedores		13.931.019,21	24.922.066,40
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia			
3. Pasivos por Impuesto corriente.			333.908,09
4. Otros acreedores		96.395.124,15	57.219.378,68
VI. Periodificaciones a corto plazo			
Total patrimonio neto y pasivo (A + B + C)		1.715.148.682,92	1.437.179.129,48

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada a 31 de diciembre de 2010 y 2009

	Notas	2010	2009
A. Operaciones Continuas			
1. Importe de la cifra de negocios.	17	78.106.549,75	46.377.868,20
a) Ventas		77.956.069,47	38.301.371,77
b) Prestaciones de servicios		150.480,28	8.076.496,43
2. Variación de existencias	11	116.765.550,08	287.350.580,36
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.			
4. Aprovisionamientos	11	175.080.955,24	322.296.291,88
a) Consumos de mercaderías.		175.080.955,24	322.296.291,88
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles			

	Notas	2010	2009
c) Trabajos realizados por otras empresas. d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos			
5. Otros ingresos de explotación		3.459.376,11	2.892.712,05
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	17	410.069,67	662.934,53
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	14	3.049.306,44	2.229.777,52
6. Gastos de personal	17	-13.242.527,26	-12.831.885,13
a) Sueldos, salarios y asimilados		-10.102.869,71	-9.624.368,70
b) Cargas Sociales		-3.019.251,19	-3.207.516,43
c) Provisiones		-120.406,36	0,00
7. Otros Gastos explotación		-9.565.260,66	-8.120.460,30
a) Servicios exteriores		-9.172.929,93	-9.131.052,05
b) Tributos		-2.299.244,77	-4.030.998,76
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales		2.594.409,17	-4.503.884,38
d) Otros gastos de gestión corriente		-1.462.174,90	-1.263.673,88
e) Variación provisión de terminación de promociones		692.737,33	9.168.954,88
f) Otros resultados		81.942,44	1.640.193,89
8. Amortización del Inmovilizado	5,6,7	-1.903.640,12	-1.776.123,41
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras.			
10. Exceso de Provisiones		-2.504.764,71	389.908,17
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones del Inmovilizado		749.460,77	1.849.417,77
a) Deterioro y Pérdidas		0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		749.460,77	1.849.417,77
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas			
a) Resultado por la pérdida de control de una dependiente			
b) Resultado atribuido a la participación retenida			
13. Diferencia negativa en combinación de negocios			
A.1) Resultados de Explotación (1+23+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		-3.216.211,28	-6.164.274,17
14. Ingresos Financieros		11.308.918,80	13.977.585,24
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		534.277,65	6.080,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		10.774.641,15	13.971.505,24
15. Gastos Financieros		-5.441.624,22	-1.004.351,73
16. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros		-28.200,55	
a) Cartera de negociación y Otros			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		-28.200,55	
17. Diferencias de cambio			
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión			
b) Otras diferencias de cambio			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros		-11.318,37	-14.278,18
a) Deterioros y Pérdidas		-11.318,37	-14.278,18
b) Resultados por enajenaciones y otras			
A.2) Resultado Financiero (14+15+16+17+18)		5.827.775,66	12.958.955,33
19. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		-167.548,64	122.783,71
20. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo			
21. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia			
Otros impuestos			
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2+19+20+21)	16		
22. Impuestos sobre beneficios	16	-3.201.069,94	-5.260.598,98
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3+22)		-757.054,20	1.656.865,89
B. Operaciones interrumpidas			
23. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			

	Notas	2010	2009
A.5) Resultado consolidado del ejercicio (A.4+23)		-757.054,20	1.656.865,89
. Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(718.280,68)	1.730.816,65
. Resultado atribuido a socios externos	13	(38.773,52)	(73.950,76)

Estado de cambios en el Patrimonio Neto consolidado a 31 de diciembre de 2010 y 2009

A/ Estado de Ingresos y Gastos Reconocido Consolidado

	Notas en la memoria	2010	2009
A) Resultado Consolidado del Ejercicio			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-757.054,20	1.656.865,89
I. Por valoración de instrumentos financieros		-470.492,36	
1. Activos financieros disponibles para la venta		-470.492,36	
2. Otros ingresos/ gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	-670.850,17	5.602.000,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-457.505,32	
V. Diferencias de conversión			
VI. Efecto impositivo	14	201.255,05	-1.680.600,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI)		-1.397.592,80	3.921.400,00
Transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada			
VII. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
VIII. Por coberturas de flujos de efectivo			
IX. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	-3.049.306,44	-2.229.777,52
X. Diferencia de conversión			
XI. Efecto impositivo	14	909.213,95	655.083,74
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VII+VIII+IX+X+XI)		-2.140.092,49	-1.574.693,78
Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos (A+B+C)		-4.294.739,49	4.003.572,11

B/ Estado de Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

	Capital	Reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(Dividendo a Cuenta)	Otros Instrumentos de Patrimonio Neto	Ajustes por Cambio de Valor	Socios Externos	Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos	Total
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
A) Saldo final del ejercicio 2008	267.276.883,57	850.193.598,62			27.301.368,05				4.241.787,27	35.073.743,68	1.184.087.381,19
I. Ajustes por cambios de criterio 2008 y anteriores			27.301.368,05		-27.301.368,05						
II. Ajustes por errores del ejercicio 2008 y anteriores											
B) Saldo ajustado, inicio del ejercicio 2009	267.276.883,57	850.193.598,62	27.301.368,05						4.241.787,27	35.073.743,68	1.184.087.381,19
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					1.730.816,65				-73.950,76	2.346.706,22	4.003.572,11
II. Operaciones con socios o propietarios		-9.300.547,31	7.277.575,00								-2.022.972,31
1. Aumentos (reducciones) de capital											
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto											
3. (-) Distribución de dividendos											
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)											
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios											
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos											
7. Otras operaciones con socios o propietarios		-9.300.547,31	7.277.575,00								-2.022.972,31
III. Otras variaciones del patrimonio neto											
C) Saldo, final del ejercicio 2009	267.276.883,57	840.893.051,31	34.578.943,05		1.730.816,65				4.167.836,51	37.420.449,90	1.186.067.980,99
I. Ajustes por cambios de criterio 2009											
II. Ajustes por errores 2009		1.090.087,76									1.090.087,76
D) Saldo ajustado, inicio año 2010	267.276.883,57	841.983.139,07	34.578.943,05		1.730.816,65				4.167.836,51	37.420.449,90	1.187.158.068,75
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					-757.054,20			-927.997,68		-2.609.687,61	-4.294.739,49
II. Operaciones con socios o propietarios		59.135,12		87.841.343,54				457.505,32	6.556.371,77	-567.714,64	94.346.641,11
1. Aumentos (reducciones) de capital											
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto											
3. (-) Distribución de dividendos											
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)											
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios											
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos Variación en el perímetro		59.135,12						457.505,32	6.556.371,77	-567.714,64	6.505.297,57
7. Otras operaciones con socios o propietarios				87.841.343,54							87.841.343,54
III. Otras variaciones del patrimonio neto		35.426.398,42	-34.578.943,05		-1.692.043,13				-13.782,51		-858.370,27
E) Saldo, final del ejercicio 2010	267.276.883,57	877.468.672,61		87.841.343,54	-718.280,68			-470.492,36	10.710.425,77	34.243.047,65	1.276.351.600,10

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado a 31 de diciembre de 2010 y 2009

	Notas	2010	2009
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación		-104.757.455,14	-251.079.548,21
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.444.015,74	6.917.464,87
2. Ajustes del resultado		10.595.008,75	-22.964.937,19
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	1.903.640,12	1.776.114,13
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-2.584.645,85	14.278,18
c) Variación de provisiones (+/-)	18	1.908.677,09	-5.037.137,77
d) Imputación de subvenciones (-)	14	-3.049.306,44	-2.229.777,52
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-681.448,24	-1.849.417,77
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)			
g) Ingresos financieros (-)		-11.308.918,80	-14.022.318,54
h) Gastos financieros (+)		5.441.624,22	1.049.142,30
i) Diferencias de cambio (+/-)			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		18.781.209,04	-2.543.036,49
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)		184.177,61	-122.783,71
3. Cambios en el capital corriente		-123.940.464,28	-235.789.468,22
a) Existencias (+/-)	11	-117.625.106,53	-287.350.760,36
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10	82.561.739,34	41.600.324,42
c) Otros activos corrientes (+/-)		-81.938.445,41	-1.694.583,07
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		8.772.456,04	14.158.120,10
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-16.939.045,47	-2.245.906,01
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		1.227.937,75	-256.663,30
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		6.143.984,64	757.392,33
a) Pagos de intereses (-)		-3.373.884,75	-6.009,96
b) Cobros de dividendos (+)		0,00	68.093,84
c) Cobros de intereses (+)		10.052.968,08	12.739.219,77
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	16	-535.098,69	-12.043.911,32
e) Otros pagos (cobros) (-/+)			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		-104.757.455,14	-251.079.548,21
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-1.673.393,52	-15.024.857,45
6. Pagos por inversiones (-)		-2.668.046,53	-15.026.737,45
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas			-10.117.989,08
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas			
c) Sociedades asociadas			
d) Inmovilizado intangible	6	-339.183,91	-376.028,24
e) Inmovilizado material	5	-2.045.476,01	-538.562,93
f) Inversiones inmobiliarias			
g) Otros activos financieros		-283.386,61	-3.994.157,20
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
i) Otros activos			
7. Cobros por desinversiones (+)		994.653,01	1.880,00
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		720.000,00	
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas			
c) Sociedades asociadas			
d) Inmovilizado intangible			
e) Inmovilizado material			1.880,00
f) Inversiones inmobiliarias			
g) Otros activos financieros			
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta		274.653,01	
i) Otros activos			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-1.673.393,52	-15.024.857,45
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		182.988.016,15	119.112.392,42
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		25.570.492,59	17.047.043,18
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		24.148.881,90	8.526.543,18
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-)			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+)			

	Notas	2010	2009
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-)			
f) Venta de participaciones a socios externos (+)			
g) Subvenciones, donaciones y legados (+)	14	1.421.610,69	8.520.500,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		157.417.523,56	102.065.349,24
a) Emisión		157.417.523,56	102.066.309,24
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)		157.417.523,56	98.750.000,00
3. Otras deudas (+)			3.316.309,24
b) Devolución y amortización de			-960,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)			
3. Otras deudas (-)			-960,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos (-)			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		182.988.016,15	119.112.392,42
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (5+8+12+D)		76.557.167,49	-146.992.013,24
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio		42.642.583,37	189.634.596,61
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		119.199.750,86	42.642.583,37

Memoria de las Cuentas Consolidadas Sepes y Sociedades Dependientes ejercicio 2010.

Sepes y Sociedades Dependientes.

1. Descripción del Grupo consolidado

a) Sociedades dependientes.

El grupo consolidable está integrado por la entidad dominante, Sepes y sus sociedades dependientes posteriormente relacionadas.

La Entidad Pública Empresarial de Suelo Sepes, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 91, fue constituida por tiempo indefinido en octubre de 1981 como Sociedad Estatal de las previstas en el artículo 6.1.b) de la Ley General Presupuestaria, habiéndose transformado en Entidad Pública Empresarial, adscrita al Ministerio de Vivienda, por aplicación de lo dispuesto en la Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración general del Estado (Lofage) a la que se adaptó por el Real Decreto 370/1999 de 5 de marzo, con el nombre de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo.

La Entidad Pública Empresarial de Suelo Sepes y sus sociedades dependientes, excepto la Sociedad Pública de Alquiler, se dedican fundamentalmente a la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como de su correspondiente equipamiento. El objeto social de la Sociedad Pública de Alquiler es la realización de las actividades relacionadas con la dinamización del mercado de alquiler de viviendas.

La composición del grupo de Sepes es la siguiente:

Sociedad Dependiente Incluida en consolidación	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación Directa en tanto por ciento	Participación Indirecta	Participación Total en tanto por ciento
Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima.	Gestur La Rioja.	Calle Barriocepo, 13-15 26001 Logroño.	Expertos Independientes Auditores, Sociedad Limitada.	75,00	-	75,00
Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima.	Sigalsa.	Rua del Villar, 15 1º 15705 Santiago de Compostela.	Servicios de Auditoria y Consulting de Empresas, Sociedad Limitada.	53,61	-	53,61
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima.	Spa.	Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid.	Mazars Auditores, Sociedad Limitada Profesional.	100,00	-	100,00
Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal.	Sepes Urbana.	Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid.	Mazars Auditores, Sociedad Limitada Profesional.	100,00	-	100,00
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada.	Sea.	Polígono de Fontiñas s/n Área Central 1 planta.; local 32 15703 Santiago de Compostela.	Auditores, Consultores Expertos Independientes, Sociedad Limitada Profesional Audicon).	85,00	-	85,00

De la empresa Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, se amplía la información en el apartado 2.d, al hablar de la Comparación de la información (Variación del perímetro de consolidación) dentro de las Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas.

La información referente a la inversión en las sociedades dependientes que forman el Grupo Sepes es la siguiente:

Valor en libros de la sociedad tenedora (miles de euros)

Sociedad Dependiente/Incluida en consolidación	Sociedad que tiene la Inversión	Valor de la Inversión	Desembolso pendiente	Provisiones	Valor Neto Inversión
Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima.	Sepes.	2.614,40			2.614,40
Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima.	Sepes.	1.524,02			1.524,02
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima.	Sepes.	33.326,54		(38.292,93)	(4.966,39)
Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal.	Sepes.	50.000,00	37.500,00	(618,09)	11.881,91
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada.	Sepes.	37.184,17			37.184,17

Este año la Sociedad Pública de Alquiler ha dado unas pérdidas de 9.973 miles de euros, dando un patrimonio negativo de 4.966,39 miles de euros.

El Consorcio Río San Pedro, Cádiz, pertenece también al grupo de sociedades dependientes participadas mayoritariamente de Sepes, manteniéndose en las cuentas consolidadas en el inmovilizado financiero de la contabilidad de la dominante, excluyéndose de aplicarle el método de integración global, tal como se explica a continuación.

Este Consorcio, fue creado en 1976 constituido por el Ministerio de la Vivienda y los Ayuntamientos de Cádiz, Puerto Real y Puerto de Santa María. En representación del ministerio figuraba el antiguo Instituto Nacional de Urbanización y, desde 1981, Sepes. Su objeto social, la urbanización del polígono 1-A finalizó en 1998, año desde el que el Consorcio está sin actividad, personal ni órgano de gobierno, sin que se haya producido norma legal para su disolución y liquidación.

El saldo de Sepes con el Consorcio Río San Pedro está provisionado, se desconocen las posibles deudas o derechos derivados de la operación porque no se ha liquidado. Las cuentas se detallan en el siguiente cuadro en miles de euros:

Activo		Pasivo	
(241) Participaciones en entidades urbanísticas.	3.600,06	(293) Deterioro de valor Valores negociables a largo plazo empresas del grupo.	2.955,10
(244) Préstamos a largo plazo.	1.230,96	(553) Entregas a cuenta actuaciones.	1.875,92
Total	4.831,02	Total	4.831,02

b) Sociedades asociadas.

La información referente a las sociedades asociadas que forman el Grupo Sepes, así como los porcentajes de participación aparecen en el cuadro adjunto. A dichas sociedades se les ha aplicado en la consolidación el método de puesta en equivalencia.

Sociedad	Nombre abreviado	Dirección	Auditor	Participación. Directa en tanto por ciento	Participación. Indirecta	Participación Total en tanto por ciento
Deportivo Santa Ana, S.A.	Deportivo Santa Ana.	Padua, 1 Polígono Residencial Sta. Ana 30319 Cartagena (Murcia).	Antonio José Puerto Llopis.	48,75	-	48,75

Sociedad	Nombre abreviado	Dirección	Auditor	Participación. Directa en tanto por ciento	Participación. Indirecta	Participación Total en tanto por ciento
Junta de Compensación de Arinaga.	J.M.C. Arinaga.	Calle Nogal, 1y Olmo, 2 (Polígono Industrial Arinaga) 35119-Agüimes (Gran Canaria).	Canarias de Sistemas, Sociedad Limitada.	30,81	-	30,81
Junta de Compensación Valle de Güimar.	J.M.C. Güimar.	Avda. Bravo Murillo 14 pl. baja 38003- Santa Cruz de Tenerife (Tenerife).	Ernst & Young, Sociedad Limitada.	30,00	-	30,00
Saprelorca, Sociedad Anónima.	Saprelorca.	Polígono Industrial. Saprelorca, Parcela CTL 30817 Lorca (Murcia).	Compañía de Auditoria Consejeros Auditores, Sociedad Limitada Profesional	40,44	-	40,44
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima.	Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	Avenida de Elvas, s/n. Antiguas dependencias Aduanas 06006 Badajoz (Extremadura).	Ernst & Young, Sociedad Limitada.	33,33	-	33,33
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima.	Bilbao Ría 2000.	Calle José María Olábarri, 4 48001 Bilbao (Vizcaya).	KPMG Auditores, Sociedad Limitada.	25,01	-	25,01

Sepes, de acuerdo con la legislación vigente está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las del ejercicio 2009 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 9 de febrero de 2011.

La inversión en las sociedades asociadas que forman el Grupo Sepes es la siguiente:

Sociedad	Sociedad que tiene la Inversión	Miles de Euros			
		Valor en libros individuales de la Sociedad Tenedora			
		Valor Inversión	Desembolso Pendiente	Provisiones	Valor Neto Inversión
Deportivo Santa Ana, Sociedad Anónima.	Sepes.	29,30	-	-	29,30
Junta Mixta Compensación Arinaga.	Sepes.	2.987,74	-	-	2.987,74
Junta Mixta Compensación Güimar.	Sepes.	1.940,31	-	-	1.940,31
Saprelorca, Sociedad Anónima.	Sepes.	1.358,29	-	-	1.358,29
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima.	Sepes.	501,41	-	(133,78)	367,63
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima.	Sepes.	1.999,80	1.499,85	(208,99)	290,96

Las participaciones del Grupo Sepes en diversas entidades urbanísticas, fundamentalmente Juntas Mixtas de Compensación, se registran por el valor de la aportación realizada, en efectivo o en otros activos. Estos son fundamentalmente los terrenos afectos a la correspondiente unidad de actuación urbanística, más los gastos de urbanización incurridos por las Juntas de Compensación. Los gastos se repercuten proporcionalmente a cada uno de sus miembros, con el límite del valor de mercado de los terrenos urbanizados que las Junta Mixtas de Compensación destinan directamente a la venta o bien devuelven, en términos de equivalencia, a sus propietarios.

Las Juntas de Compensación actúan como fiduciarias sobre los terrenos a urbanizar que se le transfieren, según lo dispuesto por el artículo 159.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas y, por lo

tanto, la actividad llevada a cabo por las citadas Juntas no es realizada por cuenta de sus miembros.

Dentro de estas juntas mixtas con un porcentaje de Sepes de más del 20 por ciento se encuentran Junta Mixta de Compensación Arinaga y Junta Mixta de Compensación Güimar, que se incluyen en la consolidación.

Dentro de las asociadas estaría el Consorcio de Jerez participada en un 30 por 100, constituido sobre la base del convenio de 1995 entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez, para integrar el ferrocarril a su paso por la ciudad. Su exclusión se justifica ya que en el Consorcio no se participa con la finalidad de obtener beneficio de su actividad, sino con la aportación de unas determinadas cantidades, que se llevan a gastos extraordinarios cuando se devenga la cuota. El citado Consorcio está liquidado según acuerdo de disolución de 18 de mayo de 2009 y acuerdo de la Junta Rectora de 28 de noviembre de 2010, de propuesta de pagos de liquidación de fondos líquidos de tesorería.

Principios de consolidación

- Sociedades dependientes.

La consolidación de las sociedades en las que Sepes posee una participación directa o indirecta superior al 50 por 100 del capital social o mantiene el control efectivo de su gestión (sociedades dependientes) se ha realizado por el método de integración global.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en el resultado de las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global se presenta en los epígrafes «Socios externos» del balance de situación consolidado, y «Resultado atribuido a socios externos» de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

- Sociedades asociadas.

Las sociedades en las que la participación directa e indirecta es inferior al 50 por 100 y superior al 20 por 100 y se tiene una influencia significativa en la gestión (sociedades asociadas) se presentan en el balance de situación consolidado adjunto siguiendo el método de puesta en equivalencia en el epígrafe «Participaciones puestas en equivalencia». La participación en el resultado del ejercicio de estas sociedades se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el epígrafe «Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia».

- Exclusión del perímetro de consolidación.

Se excluyen del perímetro de la consolidación aquellas participaciones que no son relevantes.

- Operaciones entre empresas del grupo.

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo.

Se han eliminado de las cuentas anuales consolidadas, los créditos y débitos recíprocos, así como, los ingresos y gastos internos en el conjunto de las sociedades dependientes que se consolidan.

A los efectos de la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se han retrotraído los efectos patrimoniales a la fecha en que fueron constituidas las distintas sociedades del Grupo, de modo que las diferencias de consolidación han sido consideradas como reservas de consolidación.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (Boletín Oficial del Estado del 20), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria.

Son obtenidas a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo a 31 de diciembre de 2010. Dichos registros, de acuerdo con los procedimientos y sistemas operativos establecidos en el Grupo, justifican y soportan los estados financieros consolidados realizados según la normativa contable en vigor.

Estas cuentas anuales consolidadas del Grupo Sepes muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera a 31 de diciembre de los ejercicios 2010 y 2009, así como de los resultados de las operaciones de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante dichos ejercicios.

En los ejercicios 2010 y 2009, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha sido la misma que la Sociedad Dominante, el 31 de diciembre.

Las cuentas anuales consolidadas se expresan en miles de euros.

b) Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales se han formulado teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

La única sociedad que no sigue el plan de inmobiliarias es la Sociedad Pública de Alquiler por tener una actividad distinta se rige por el plan general de contabilidad, pero sus diferencias no parecen ser significativas.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

En las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo se han utilizado ocasionalmente estimaciones para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

La vida útil de los activos intangibles y materiales.

La valoración para determinar si existen pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos.

Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.

Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados.

Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos.

Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar, devoluciones de productos.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios.

d) Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas

anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, se presentan junto con las cuentas anuales consolidadas del año 2009.

Variación del perímetro de consolidación:

La principal variación habida en el perímetro de consolidación del grupo Sepes (formado por Sepes y sus sociedades dependientes) durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 ha sido la incorporación al mismo de las participaciones adquiridas de la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada (Sea) con domicilio social en Polígono de Fontiñas, Área Central s/n. 15703 Santiago de Compostela (La Coruña).

El Acuerdo de racionalización del sector público empresarial aprobado por el Consejo de Ministros el 30 de abril de 2010 estableció la incorporación de la totalidad de las acciones titularidad de Infoinvest, Sociedad Anónima representativas del 85 por 100 de la Sociedad Estatal Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada. a favor de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo. Sepes ha adquirido el pleno dominio de las participaciones representativas del 85 por ciento del capital social de Sea desde la fecha de adopción del citado Acuerdo. La posesión efectiva y control de la gestión de Sea se produjo en la Junta General de 8 de julio de 2010 y la toma de posesión de los nuevos consejeros se produjo en la misma fecha. A partir del 20 de julio de 2010, se ha iniciado, desde Infoinvest, la transferencia de la documentación societaria a Sea.

La Sociedad Estatal Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada fue creada a raíz del accidente del Prestige en 2003 con el fin de desarrollar suelo industrial en distintos puntos de la costa gallega. La Sociedad ha estado financiada en un 15 por 100 con capital de la Xunta de Galicia a través del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo y en un 85 por 100 por la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales a través de su empresa especializada en el desarrollo de parques industriales, Infoinvest. En la actualidad y con distinto grado de desarrollo, existen 14 actuaciones a cargo de Sea sobre una superficie total de 400 hectáreas.

Esta incorporación en el perímetro de consolidación ha producido los efectos siguientes en las cuentas consolidadas del grupo: la cifra de negocio consolidada aumenta en 994,32 miles de euros, los resultados del grupo disminuyen en 59,14 miles de euros, el patrimonio aumenta en 37.184,17 miles de euros y el efectivo al final del ejercicio en 15.087,27 miles de euros.

La principal variación habida en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2009 fue la incorporación al mismo de la sociedad Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal con domicilio social en paseo de la Castellana, 91. 28046-Madrid.

Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal fue creada por acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de marzo de 2009. Con fecha 21 de diciembre de 2010 se aprueba su disolución por el accionista único Sepes, en cumplimiento del Real Decreto 624/2010 de 7 de mayo de 2010 de recorte de altos cargos y sociedades estatales.

e) Agrupación de partidas.

Algunos importes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada y del Balance de Situación Consolidado se han agrupado por razones de claridad, presentándose su desglose en las notas correspondientes.

f) Elementos recogidos en varias partidas.

No se han registrado elementos patrimoniales recogidos en varias partidas del balance.

g) Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio actual no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de errores.

No se han detectado errores significativos que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

i) Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación.

En los apartados siguientes de la memoria se informa de las operaciones significativas realizadas entre las sociedades pertenecientes al perímetro de consolidación.

3. Distribución de resultados

Hasta el ejercicio 1998, Sepes, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 25 de sus Estatutos, no distribuía resultados, sino que aplicaba los beneficios que arroja anualmente la cuenta de pérdidas y ganancias a la financiación de nuevas inversiones.

Por acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de julio de 1998, dicho artículo 25 fue modificado, disponiéndose que «los beneficios que arroje anualmente la cuenta de pérdidas y ganancias podrán aplicarse a reservas o, en su caso, a dividendos a favor del Tesoro Público. Asimismo, las reservas derivadas de los beneficios de ejercicios anteriores podrán aplicarse a dividendos a favor del Tesoro Público».

Base de reparto	Importe en euros
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2009.	1.730.816,65
Remanente.	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
Total	1.730.816,65

Aplicación: a Reservas Estatutarias los resultados positivos y el resto a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Los resultados del ejercicio 2009, en remanente de ejercicios anteriores, se han aplicado a reservas estatutarias el 9 de febrero de 2011 con la aprobación por el Consejo de Administración de las Cuentas Anuales.

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2010, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Homogeneización de partidas.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

b) Saldos y transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación.

En la clasificación de las cuentas anuales consolidadas se ha procedido a la eliminación de todos los saldos y las transacciones entre sociedades del Grupo Sepes, así como a la eliminación de los resultados producidos entre dichas sociedades, difiriéndose hasta que hayan sido realizados frente a terceros ajenos al Grupo.

c) Inmovilizado intangible.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se valoran a su coste minorado por la correspondiente

amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Se amortizan en función de su vida útil

Pueden ser de vida útil indefinida, cuando teniendo en cuenta todos los factores relevantes, se concluye que no existe límite previsible del periodo durante el cual se espera que generen flujos de efectivos netos, o de vida útil definida en los restantes casos.

El inmovilizado intangible de vida útil indefinida no se amortiza, aunque en cada cierre contable se revisa la vida útil remanente para confirmar que sigue siendo indefinida. El inmovilizado intangible con vida útil definida se amortiza en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales.

Los activos intangibles corresponden a aplicaciones informáticas y se presenta valorado a su precio de adquisición o coste de producción, amortizándose de forma lineal en un período de cuatro años. Los costes de mantenimiento se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

d) Inmovilizaciones materiales.

El inmovilizado material se haya registrado a su precio de coste, en este caso el precio de adquisición (actualizado, en su caso, con diversas disposiciones legales de revalorización), menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor y todos los gastos adicionales directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento. No se capitalizan intereses porque no los tienen, y se practica amortización lineal de acuerdo con los coeficientes máximos permitidos por la normativa fiscal.

En el ejercicio de 1996, la sociedad dominante, Sepes procedió a la actualización de valores regulada en el artículo quinto del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre.

Concepto	Importe
Terrenos y construcciones	4.070.085,34 euros
Instalaciones.	193.593,76 euros
Elementos de transporte	12.734,20 euros

Realizada en 1999 la comprobación por parte de la Inspección de Tributos, se aumentó la revalorización de los terrenos y construcciones en 127,71 miles de euros.

La Sociedad Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima, también incluye dentro de su balance una reserva por revalorización, al acogerse a la actuación de balances regulada por el Real Decreto Ley 7/96 y por las normas contenidas en el Real Decreto 2607/96, se explica el detalle de esta reserva en el punto i) Existencias.

Las deudas por compra de inmovilizado se valorarán de acuerdo con la norma de instrumentos financieros.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se realicen. En cambio, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad, eficiencia o alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor valor de los mismos.

Se producirá una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supere a su importe recuperable, siendo éste el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Periódicamente se efectúa una revisión del valor residual, vida útil y método de amortización de los activos del Grupo para garantizar que el patrón de amortización aplicado es coherente con los ingresos derivados de la explotación del inmovilizado material.

Las sociedades evalúan periódicamente, como mínimo al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de deterioro de algún activo o conjunto de activos del inmovilizado con objeto de proceder en su caso al deterioro o reversión del mismo para ajustar su valor neto contable a su valor de uso, sin superar en ningún caso las reversiones a los deterioro previos realizados.

e) Criterio para terrenos y construcciones.

- Solares sin edificar.—Se valoran por precio de adquisición que incluye los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, derribo de construcciones y los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Los terrenos no se amortizan, ya que normalmente tienen una vida útil ilimitada. Excepto si en el valor inicial se incluyesen costes de rehabilitación, que den lugar a provisiones, esta porción de terreno se amortizará a lo largo del período en que se obtengan los rendimientos por haber incurrido en esos costes.

- Construcciones.—Su precio de construcción o coste de producción estará formado, además de por todas las instalaciones y elementos con carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Deberá valorarse por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.

La amortización de los edificios y otras construcciones se establecerá de manera sistemática en función de su vida útil y su valor residual, teniendo en cuenta la depreciación por su funcionamiento, uso y disfrute y la posible obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

Se producirá una pérdida por deterioro de valor cuando su valor neto contable sea mayor que su valor recuperable, siendo este el de mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

Los arrendamientos se califican como financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se califican como operativos.

1. Arrendamientos financieros.—Se contabiliza como arrendamiento financiero cuando las condiciones económicas de un acuerdo supongan que se transfieren los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Si el acuerdo del arrendamiento de un activo es con opción de compra se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, se contabilizará como arrendamiento operativo, a no ser que existan dudas razonables de que se va a ejercitar la opción.

Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés implícito del contrato, que en nuestro caso es el Índice de Precios al Consumo vivienda. La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, con el método de interés efectivo.

Se aplican, a los activos que se tengan que reconocer en balance como consecuencia del arrendamiento, los criterios de amortización, deterioro y baja que les correspondan y a la baja de los pasivos financieros, lo dispuesto en la norma de instrumentos financieros.

2. Arrendamientos operativos.—Los gastos e ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan o abonan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

Los cobros o pagos realizados al contratar un arrendamiento operativo se tratarán como cobro o pago anticipado, que se imputará a resultados a lo largo del período de arrendamiento, en la medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

g) Permutas.

Se considera una adquisición por permuta de un elemento de inmovilizado material, cuando se recibe a cambio de la entrega de activos no monetarios. Puede ser permuta comercial y no comercial.

En las permutas de carácter comercial, el inmovilizado material recibido se valorará por el valor razonable del activo entregado, salvo evidencia clara del valor razonable del activo recibido y con el límite del valor de éste. Se considera una permuta comercial en cualquiera de estos dos casos:

La configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado.

El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

Además, es necesario que la diferencia surgida por estas causas sea significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no es de carácter comercial o no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos, el inmovilizado material recibido se valorará por el valor contable del bien entregado con el límite, cuando sea posible establecerlo, del valor razonable del inmovilizado recibido, si este fuera menor.

h) Instrumentos financieros.

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Son los activos financieros, pasivos financieros e instrumentos de patrimonio propio.

La entidad reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

- Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

Efectivo y otros activos equivalentes.

Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.

Créditos a terceros.

Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: obligaciones, bonos y pagarés.

Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos.

Derivados con valoración favorable para la empresa.

Otros activos financieros: depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre patrimonio propio.

Se valoran por el importe efectivo de adquisición. Cuando, tratándose de valores negociables no admitidos a cotización si dicho importe es superior al valor teórico, se dota la correspondiente provisión.

En el caso de valores de renta fija se periodifican los intereses, recogiendo los correspondientes al periodo transcurrido en cuentas del subgrupo 54 o del 25 según se trate de inversiones a corto o largo plazo.

h.1 Clasificación y valoración.

Los activos financieros, a efectos de valoración se clasifican en:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes por operaciones de tráfico de la empresa, o los que teniendo un origen no comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que será el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Posteriormente se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la entidad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

- Activos financieros mantenidos para negociar: aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que formen parte de una cartera de la que existan evidencias de obtener ganancias en el corto plazo.

Se valoran por su valor razonable, es decir, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada.

Los costes de la transacción directamente atribuibles se imputarán a resultados.

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Entidad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que Entidad ejerce una influencia significativa.

Se valoran por su coste, minorando, en su caso por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendiendo este como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

h.2 Criterios empleados para determinar la existencia de evidencia objetiva de deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio la sociedad mayoritaria, Sepes, realiza un test de deterioro para los activos financieros.

Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro, si el valor recuperable del activo financiero es menor al valor en libros. Cuando se produce el registro de este deterioro se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la entidad es el de deteriorar los saldos en los que concurren circunstancias que justifican su calificación como de dudoso cobro.

Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros.

La sociedad mayoritaria da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la entidad no da de baja sus activos financieros, y reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos financieros en los que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar con origen en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, o también, aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de transacción directamente atribuibles. Con posterioridad dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La entidad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Son instrumento de Patrimonio Propio todos los instrumentos financieros que incluyen dentro de los fondos propios.

h.3 Clasificación de activos y pasivos financieros en corrientes y no corrientes:

En el balance de situación, los activos y los pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos que su vencimiento sea igual o inferior a doce meses a contar desde la fecha del balance de situación y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

Los Estatutos sociales de Sepes contemplan desde su creación, como parte de su objeto social, la participación en negocios, sociedades y Empresas para el cumplimiento de sus fines específicos. Las figuras asociativas en que participa Sepes son de dos tipos:

Entidades mercantiles. Las sociedades anónimas son las figuras utilizadas, dentro del ámbito territorial referido a una actuación, un término municipal, una provincia o una comunidad autónoma.

Entidades urbanísticas, distinguiendo entre consorcios (su objeto social es el estudio, promoción y ejecución de las actividades urbanísticas, colaborando con las diversas administraciones públicas) y Juntas Mixtas de Compensación (el sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono por los mismos propietarios del suelo, con solidaridad de beneficios y cargas.

Incluyen:

Las participaciones del Grupo Sepes en diversas entidades urbanísticas, fundamentalmente Juntas Mixtas de Compensación, se registran por el valor de la aportación realizada, la cual puede materializarse en dinero en efectivo o en otros activos, fundamentalmente los terrenos afectos a la correspondiente unidad de actuación urbanística, más los gastos de urbanización incurridos por las Juntas de Compensación y repercutidos proporcionalmente a cada uno de sus miembros, con el límite del valor de mercado de los terrenos urbanizados y que las Juntas Mixtas de Compensación destinan directamente a la venta o bien devuelven, en términos de equivalencia, a sus propietarios.

Las Juntas de Compensación actúan como fiduciarias sobre los terrenos a urbanizar que se le transfieren, según lo dispuesto por el artículo 159.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas y, por lo tanto, la actividad llevada a cabo por las citadas Juntas no es realizada por cuenta de sus miembros.

Por todo lo descrito, las Juntas de Compensación no son susceptibles de ser incluidas en el perímetro de la consolidación.

La participación de Sepes en el denominado «Consortio Río de San Pedro» (Puerto Real, Cádiz), la cual no ha sido incluida en el método de integración global, por lo expuesto en el punto 1 a.

Otras inversiones financieras: recogen fundamentalmente inversión en Deuda del Estado y se valoran al coste de adquisición. Los ingresos que generan se registran en el ejercicio en que se devengan siguiendo un criterio financiero.

i) Existencias.

Se valoran por el coste de producción, que incluye el precio de adquisición del suelo, impuestos indirectos no recuperables de la Hacienda Pública, más las inversiones efectuadas en él.

Para los polígonos en existencias a 1 de Enero de 1990, Sepes, consideró como coste inicial el valor neto en balance a esa fecha, es decir, el que resultaba de deducir del coste realizado las provisiones por depreciación, en su caso.

Para la determinación del resultado en las ventas se considera el coste presupuestado de lo vendido, que comprende, tanto los costes ya realizados como la parte del coste pendiente de realizar, que es la Provisión para terminación de promociones.

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo quinto del Real Decreto-Ley 7/1996, de junio, y en el Real Decreto 2607/1996 de 20 de diciembre. Los importes de la revalorización en miles de euros fueron:

- Terrenos: 26.968,86.
- Solares y equipamientos: 79.249,44.

Realizada la comprobación por la Inspección de los Tributos, se disminuyó la revalorización de los terrenos en 2.578,48 miles de euros. Como consecuencia de dicha revalorización se pagó un gravamen único del 3% de todas las revalorizaciones.

La Sociedad Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima, también procedió a la actualización de valores, al acogerse a la actuación de balances regulada por el Real Decreto Ley 7/96 y por las normas contenidas en el Real Decreto 2607/96, siendo el detalle de dicha reserva:

	Euros
Revalorización inmovilizado	16.137,18
Revalorización existencias en terrenos	151.905,69
Total actualización	168.042,87
Gravamen único de actualización 3 por 100	5.041,29
Reserva de revalorización Real Decreto Ley 7/1996	163.001,58

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste de producción, se efectúan las correcciones valorativas necesarias para adecuar dichos valores al valor neto realizable, reconociéndolas como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

j) Transacciones en moneda extranjera.

La moneda funcional utilizada por el grupo es el euro. Las operaciones en otras divisas se consideran en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

No se realizan transacciones en moneda extranjera.

k) Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se compone del impuesto corriente y el diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Entidad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que son aquellos importes que se prevén a pagar o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y los pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos fiscales por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente.

Se registra en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El Grupo activa los impuestos anticipados correspondientes a las diferencias temporales y bases imponibles negativas pendientes de compensar, salvo en los casos en que existen dudas razonables sobre su recuperación futura, evaluándose al cierre de cada ejercicio, de acuerdo con la evolución de los resultados previstos de las sociedades en los respectivos planes de negocio.

Las diferencias temporales entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, así como las diferencias entre el valor contable reconocido en el balance consolidado de activos y pasivos y su correspondiente valor a efectos fiscales, dan lugar a impuestos diferidos que se reconocen como activos o pasivos no corrientes, calculados a los tipos impositivos que se espera aplicar en los ejercicios en los que previsiblemente revertirán sin realizar en ningún caso la actualización financiera.

l) Ingresos y gastos.

Se contabilizan por su importe y se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Para la realización de las ventas la empresa dominante, Sepes, envía a solicitud del presunto cliente la oferta de compraventa, referida a la parcela o parcelas interesadas con un plazo de validez de veinte días naturales a partir de la fecha del escrito, y se entenderá aceptada en todos sus términos y sujeta a las condiciones generales del pliego de ventas para parcelas industriales, una vez realizados los ingresos indicados en la citada oferta, en concepto de entrada e Impuesto sobre el Valor Añadido, con lo que se da por formalizada la venta.

Los intereses por aplazamiento se aplicaban a «ingresos diferidos» y se llevaban a resultados en el mismo ejercicio de su vencimiento, independientemente de su cobro. En el año 2008, con la aplicación del Nuevo Plan, estos ingresos diferidos desaparecen y se activan los intereses devengados en cada periodo, llevándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

m) Provisiones y contingencias.

Las provisiones pueden venir determinadas por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita.

Las sociedades del Grupo reconocen provisiones en el pasivo del balance consolidado por aquellas obligaciones presentes, surgidas a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de las cuales y para cancelarlas las empresas consideran probable que se producirá una salida de recursos económicos.

Se valorarán de acuerdo con la información disponible en cada momento a la fecha del cierre del ejercicio, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización financiera de la provisión como un gasto/ingreso financiero conforme se vayan devengando.

Su clasificación como corrientes o no corrientes en el balance consolidado se realiza en función del período de tiempo estimado para el vencimiento de la obligación que cubren,, siendo no corrientes las que tienen un vencimiento estimado superior al ciclo medio de la actividad que ha originado la provisión.

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dichos activos se encuentran valorados, al igual que cualquier activo material, al precio de adquisición o coste de producción.

o) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Los gastos de personal se devengan por el importe íntegro.

Las retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida por el importe de las contribuciones anuales al plan de pensiones.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

p) Subvenciones, donaciones y legados.

Las únicas sociedades del grupo consolidado que reciben Subvenciones son: la sociedad dominante, Sepes y la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada.

La sociedad dominante Sepes, recibe fondos Feder que destina a la financiación de obras de urbanización en las actuaciones industriales. Hasta el ejercicio 1999, esos fondos se imputaban como subvenciones en la cuenta de resultados a medida que se produce la venta de las actuaciones financiadas con ellos, permaneciendo mientras tanto en una cuenta de ingresos a distribuir en varios ejercicios.

A partir del ejercicio 1999, de acuerdo con el criterio establecido por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (Boicac. número 26) se contabilizan como resultados extraordinarios con el mismo criterio de imputación temporal.

En el 2010 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

También Sepes recibe subvenciones de comunidades para la realización de polígonos residenciales como son de Aguas Vivas, Barrio de San Isidro, Vasco Mayacina y Loma de Colmenar que se llevarán a resultados en función de su venta.

Se formalizó con el Ayuntamiento de Morcín una donación de terreno para la actuación de Argame, llevándose a resultados su valor en función de sus ventas, el año 2010 el importe llevado a resultados es de 19 miles de euros.

El 17 de febrero de 2009 se formaliza la cesión de terrenos con el ayuntamiento de Camponaraya, para la actuación Camponaraya Residencial, por valor de 41 miles de euros, se pasa a Subvención reintegrable hasta la construcción de las 550 viviendas. La cesión de dichos terrenos se estipula en el convenio de colaboración para el desarrollo de una actuación residencial firmado el 10 de julio de 2006.

A la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico en el mes de marzo de 2005 se le notificó la decisión C (2004) 5061 de 13 de diciembre de 2004, de la Comisión Europea, por la que se le concedía una ayuda Feder por importe de 16.839 miles de euros, con cargo a la Reserva de Eficacia del Programa Operativo de Galicia 200/2006. El cobro de la subvención está supeditado a las Certificaciones de gastos de obra que la Sociedad vaya presentando ante la Dirección General de Fondos Comunitarios y Financiación Territorial del Ministerio de Hacienda. El plazo para la justificación de los gastos incurridos en el desarrollo de los parques finalizó el 30 de junio de 2009. La Sociedad ajustó la subvención concedida al importe definitivo de cobro que ascendió a 13.432 miles de euros, de los cuales 1.069 miles de euros fueron reconocidos y cobrados en junio del 2010.

El importe de la subvención se aplicará en su totalidad a la promoción de varios parques empresariales.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2010 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones.

q) Criterios en transacciones entre partes vinculadas.

El grupo consolidado realiza todas sus operaciones entre partes vinculadas a valores de mercado.

r) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta en su estado actual.

Se valoran al menor importe entre el que figura en libros y el valor razonable, menos el coste de venta.

s) Convenios.

En los últimos años la Sociedad dominante, Sepes, ha firmado convenios con Ayuntamientos y otras entidades. Debido a su importancia se ha establecido una normativa para la contabilización de los mismos y un estudio de los que afectan a las cuentas del 2010 y años posteriores.

La mayoría de los convenios con los Ayuntamientos, que tienen consecuencias en la contabilidad de Sepes, son realizados para la financiación de obras de reparación con el fin de la regularización patrimonial de actuaciones puestas a la venta. Estos importes ya no serán considerados gasto del polígono, sino gastos generales del ejercicio correspondiente.

Cuando existen convenios firmados con otras entidades, como por ejemplo las compañías eléctricas, son gastos necesarios para su puesta en funcionamiento y su viabilidad. Estos gastos son los únicos que se activarán como costes del polígono. Todas las demás reparaciones que no aumenten el valor añadido de la actuación se imputarán a gastos generales, como es el caso de los convenios firmados para Campamento, Guadarranque y El Trocadero.

5. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado material, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010 y 2009, se muestra en la tabla siguiente:

Concepto	Miles de euros		
	Terrenos y Construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	Total
Saldo al 31/12/2008	27.551,59	8.260,98	35.812,57
Entradas o dotaciones	64,60	483,60	
Salidas, bajas o reducciones	-3.220,48	-809,92	
Variación del perímetro			
Trasposos			
Saldo a 31/12/2009	24.395,71	7.934,66	32.330,37
Total Amortización Acumulada	-8.892,39	336,68	-8.555,71
Saldo neto			23.774,66

Concepto	Miles de euros		
	Terrenos y Construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31/12/2009	24.395,71	7.934,66	32.330,37
Entradas o dotaciones	2,28	1.941,25	
Salidas, bajas o reducciones	0,00	-89,61	
Variación del perímetro	0,00	62,48	
Trasposos	-1.076,71	0,00	
Saldo a 31/12/2010	23.321,28	9.848,78	33.170,06
Total Amortización Acumulada	-4.151,13	-5.773,84	-9.924,97
Saldo neto			23.245,09

El detalle del saldo neto por sociedades del epígrafe «Terrenos y construcciones» al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

Sociedad	31/12/10 Miles de euros	31/12/09 Miles de euros
Sepes	17.157,29	18.418,87
Sociedad Pública de Alquiler	1.978,94	2.003,62
Gestur La Rioja	33,92	35,05
Total neto	19.170,15	20.457,54

La sociedad mayoritaria amortiza sus activos materiales siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. Se amortiza en función de los coeficientes máximos permitidos por la normativa fiscal.

- 2 por 100 anual para construcciones.
- 25 por 100 anual para equipos para procesos de información.
- 16 por 100 anual para elementos de transporte.
- 10 por 100 anual para el resto.

Las «salidas, bajas o reducciones» incluyen las bajas de inventario correspondientes a activos que, en general, están amortizados prácticamente en su totalidad por haberse agotado su vida útil, así como por roturas y cuadro del inventario informático con el contable.

Los trasposos de inmovilizado son debidos al acuerdo de 30 de septiembre de 2010 del Consejo de Administración de la Sociedad dominante Sepes, de dejar sin efecto la constitución del derecho de superficie de la parcela 24 del polígono La Garena, aprobándose en el mismo Consejo de Administración el precio de venta. El efecto contable de esta decisión es el traspaso a solares de la citada parcela.

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2010, ascienden en miles de euros a:

Detalle de elementos totalmente amortizados

Descripción	Importe
Edificios	
Otras construcciones	
Instalaciones técnicas complejas	
Maquinaria	

Descripción	Importe
Otras Instalaciones	26,21
Utillaje	
Mobiliario	49,09
Equipos proceso de información	35,07
Elementos de transporte	
Otros (especificar)	24,71
Total	135,08

Activos con restricciones de titularidad: No existen a 31 de diciembre de 2010 activos con restricciones de titularidad.

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2010, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

6. Inmovilizado intangible

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado material, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010 y 2009, se muestra en la tabla siguiente en miles de euros:

Concepto	Miles de euros		
	Aplicaciones informáticas	Marcas/ propiedad industrial	Total
Saldo al 31/12/2008	1.869,28	0,11	1.869,39
Entradas o dotaciones	344,27	0,60	344,87
Salidas, bajas o reducciones	-52,40		-52,40
Variación del perímetro			0,00
Trasposos			0,00
Saldo a 31/12/2009	2.161,15	0,71	2.161,86
Total Amortización Acumulada	-1.165,16	-0,05	-1.165,21
Saldo neto			996,65
Saldo a 31/12/2009	2.161,15	0,71	2.161,86
Entradas o dotaciones	477,24		477,24
Salidas, bajas o reducciones	-298,70		-298,70
Variación del perímetro	14,12		14,12
Trasposos			0,00
Saldo a 31/12/2010	2.353,81	0,71	2.354,52
Total Amortización Acumulada	-1.295,81	-0,05	-1.295,86
Saldo neto			1.058,66

Las aplicaciones informáticas son activos de vida útil definida y se amortizan por el método de amortización lineal del 25 por 100.

Las entradas o adiciones, corresponden a distintas licencias compradas en el ejercicio. Las bajas son debidas a la adecuación del inventario contable al inventario informático.

Los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2010 y 2009, asciende en miles de euros a:

Detalle de elementos totalmente amortizados

Descripción	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Gastos de I+D		
Concesiones administrativas		
Propiedad industrial		
Fondo de comercio		
Dº de traspaso		
Aplicaciones informáticas	2,19	1,20
Marca comercial		
Total	2,19	1,20

7. Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler y en su caso, obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

En el grupo consolidado, las únicas sociedades que tienen inversiones inmobiliarias son: Sepes y Gestión Urbanística de La Rioja.

Dentro de inversiones inmobiliarias de Sepes, se reclasificaron en el año 2008 la planta baja y la quinta, que están alquiladas a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, participada de Sepes al 100 por cien. Y en el 2009, ocurrió igual con el Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada.

El valor traspasado ha sido el porcentaje según superficie del valor en libros de estas plantas, que son en miles de euros:

Terrenos: 1.797,35.

Construcciones: 4.613,61.

Amortización acumulada: 1.431,17.

Se sigue amortizando al 2 por 100 anual.

El detalle en miles de euros de las inversiones inmobiliarias de la sociedad dominante, a fecha 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo final ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Terrenos	1.797,35				1.797,35
Construcciones	4.613,61				4.613,61
Amortización					
Construcciones	1.555,98		92,96		1.648,94
Saldo Neto					
Terrenos	1.797,35				1.797,35
Construcciones	3.057,63		(92,96)		2.964,67
Total	4.854,98		(92,96)		4.762,02

El detalle en miles de euros de las inversiones inmobiliarias de la sociedad dominante, a fecha 31 de diciembre de 2009, era el siguiente:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin Ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos	1.681,63	115,72			1.797,35
Construcciones	1.559,75	3.053,86			4.613,61
Amortización					
Construcciones	509,35	953,67	92,96		1.555,98
Saldo Neto					
Terrenos	1.681,63	115,72			1.797,35
Construcciones	1.050,40	2.100,19	(92,96)		3.057,63
Total	2.732,03	2.215,91	(92,96)		4.854,98

Las inversiones inmobiliarias de la sociedad Gestión Urbanística de La Rioja han tenido la siguiente evolución en miles de euros, en los ejercicios 2010 y 2009:

Inversiones Inmobiliarias Elementos	Ejercicio 2010		Ejercicio 2009	
	Valoración	Amortización	Valoración	Amortización
Calle Barriocepo 13-15- 2 Logroño	50,41	-19,53	50,41	-18,50

Las cifras incluidas en el resultado de los ejercicios 2010 y 2009 correspondientes al inmueble sito en Calle Barriocepo 13-15, 2.º en Logroño son los siguientes:

	2010	2009
Ingresos por arrendamientos	0,00	2,20
Resultado antes de impuestos	(0,86)	1,15

Al cierre del ejercicio 2010, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias y no existía obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

8. Inversiones financieras

8.1 Inversiones financieras a largo plazo.

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

El detalle de las diferentes inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010, se muestra en la tabla siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Entidades pertenecientes al perímetro de consolidación (Puesta en equivalencia):

Razón social	Porcentaje Participación en tanto por cien	Valor Participación	Créditos de Sociedad Dominante
Asociación Mixta Compensación Polígono de Arinaga.	30,81	2.783,89	
Asociación Mixta Compensación Polígono Valle de Güimar.	30,00	522,14	

Razón social	Porcentaje Participación en tanto por cien	Valor Participación	Créditos de Sociedad Dominante
Saprelorca, Sociedad Anónima.	40,44	4.194,44	2.933,91
Plataforma logística del Suroeste, Sociedad Anónima.	33,33	290,96	
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima.	25,00	367,63	
Deportivo Santa Ana, Sociedad Anónima.	48,75	428,92	
Suma Entidades Asociadas.		8.587,98	2.933,91

Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación:

Razón social	Porcentaje Participación en tanto por cien	Valor participación	Créditos de sociedad dominante
Consortio Río San Pedro.	64,76	-1.230,96	1.230,96
Junta de Compensación VA-2G2 de la Zona Ferroviaria de Jerez.	30,00	114,02	
Centro Intermodal de Logística, Sociedad Anónima.	5,00	928,51	831,68
Puerto Seco de Madrid, Sociedad Anónima.	13,08	1.021,72	
V.P.I. Logística, Sociedad Anónima.	1,30	1.266,88	
Gestión Urbanística de Baleares, Sociedad Anónima.	5,33	48,05	
Polígono Industrial de Granadilla, Sociedad Anónima.	10,00	1.487,71	
Suma entidades fuera del perímetro de consolidación.	3.635,92	2.062,65	
Total Participaciones puestas en Equivalencia.		8.587,98	
Total Otros Activos Financieros.		8.632,48	
Total inversiones en empresas grupo y asociadas largo plazo.		17.220,46	

En el ejercicio 2010 se han traspasado a existencias de las Juntas de Compensación de Barrio San Juan (Navalcarnero), Monte Pío (Madrid) y Raposas I (Valladolid), que el año anterior aparecían como inversiones.

b) Inversiones financieras a largo plazo.

Las inversiones financieras a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010, se desglosan de la forma siguiente:

I. De la sociedad dominante Sepes un total de 3.478,30 miles de euros, de los cuales:

1.298,71 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación Entrerrios (Zaragoza).

1.120,07 miles de euros, corresponde a una deuda a largo plazo del Ayuntamiento de Almansa, según un compromiso de gasto plurianual por plazo de cuatro años del resto de la deuda.

1.034,65 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

24,87 miles de euros, en concepto de fianzas constituidas, siendo la principal de ellas la fianza constituida para la realización de la obra Campollanes, cuya fianza asciende a la cifra de 21,60 miles de euros.

II. De la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico 11,33 miles de euros, corresponde a fianzas y depósitos constituidos, siendo la principal la fianza por el alquiler del local en

Santiago de Compostela a favor de la sociedad Infoinvest que asciende a la cantidad de 10,86 miles de euros.

8.2 Inversiones financieras a corto plazo.

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Comprende los importes que deben las empresas en las que Sepes participa y que no se consolidan por el método de integración global, recogándose en el cuadro siguiente las empresas deudoras e importes en miles de euros:

Empresa	Importe (en miles de euros)
Sapresalmansa.	28,83
Asociación Mixta Compensación Polígono de Arinaga	10,27
Polígono Industrial de Granadilla, Sociedad Anónima	7,38
Asociación Mixta Compensación Polígono Valle de Güimar	6,50
Centro Intermodal de Logística, Sociedad Anónima	2,05
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima.	1,87
Navarra Suelo Industrial, Sociedad Anónima.	1,15
Total Inversiones en Empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	58,05

b) Inversiones financieras a corto plazo.

Las inversiones financieras a corto plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010, se desglosan de la forma siguiente:

Empresa	Imposiciones y depósitos	Intereses a cobrar	Fianzas	Créditos	Total
Sepes	95.000,00	568,89	28,63	16,71	95.614,23
Gesturrijoja	3.800,00	17,64			3.817,64
Sigalsa	3,35				3,35
Sea	1.074,00			0,50	1.074,50
Spa	4.699,41				4.699,41
Suma	104.576,76	568,53	28,63	17,21	105.209,13

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

9.1 Arrendamientos financieros.

Destacamos la situación de la sociedad dominante, Sepes.

En la rúbrica «terrenos y construcciones» en las cuentas anuales del 2007 se incluían unos terrenos en la actuación de Entrerriós (Zaragoza), con una extensión de 3.101.891 metros cuadrados, cedidos en derecho de superficie a General Motors por un plazo de 75 años. Sobre los mismos existe un derecho de opción de compra por importe de 4.961,04 miles de euros, establecidos según escritura pública el 25 de noviembre de 1981 y revisables anualmente hasta el momento de hacer uso de los mismos.

En el año 2002, por indicación del Tribunal de Cuentas en su informe sobre «Fiscalización de las áreas de existencias e inmovilizado material de Sepes ejercicio 1998», se detectó que los terrenos en derecho de superficie en el momento de la actualización de balances, la valoración de mercado de dichas opciones estaban actualizadas al máximo del 10 por ciento y no al Índice de Precios al Consumo (sección viviendas) como estaban en los contratos, con lo que se ha realizado una provisión para adecuar su valor al de mercado. Dichas provisiones se darán de baja en función del Índice de Precios al Consumo de cada año.

La entidad estima que es muy probable que General Motors vaya a ejercitar la opción de compra, a pesar de la actual coyuntura económica y las noticias de cierre de la planta instalada en dicha parcela. Lo estipulado en escritura es que, aunque deje de ejercer la actividad, durante un periodo ininterrumpido de diez años la sociedad tendrá durante el año siguiente la facultad de adquirir la parcela con la infraestructura sin indemnización o pago alguno por ella.

En el año 2010 se ha estudiado la depreciación de este activo debido a la bajada del Índice de Precios al Consumo de viviendas durante los años 2008 a 2010, con lo que ha tenido una pérdida de valor de 470,49 miles de euros.

En el año 2002, se incluye el derecho de superficie de la parcela 4-A (Merca) del Prado suscrita con el Ayuntamiento de Mérida en octubre de 1.984 por un plazo de 25 años. En la escritura de fecha 18 de octubre de 1984 de constitución del derecho de superficie consta un derecho de opción de compra por 15,77 miles de euros. Al estar valorados los terrenos en 209,67 miles de euros, se dotó una provisión por 193,91 miles de euros.

Se entiende que el Ayuntamiento va a ejercer la opción de compra con vencimiento en el año 2009, por la devaluación del valor de dicha opción respecto al precio de mercado. En la actualidad se están realizando gestiones sobre esta venta con el Ayuntamiento.

Estos derechos de superficie se clasificaron como arrendamientos financieros sobre la estimación de que en ambos casos se va a ejercitar la opción de compra. Para el cálculo de los mismos se ha utilizado una tasa de descuento del 3,525 por ciento. En la opción de compra de Entrerríos que aumenta según Índice de Precios al Consumo sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo la bajada de este Índice hasta el año 2014 que se estima que el mercado se estabilizará y crecerá al ritmo del Índice de Precios al Consumo de 3,3 por 100.

La valoración de estos activos ha sido:

Merca Badajoz: 16,71 miles de euros.

Entrerríos: 1.433,90 miles de euros.

Al dar de baja estos activos como inmovilizado material a su Valor Neto Contable produjo en el ejercicio 2008 una baja de Reservas de 17.780,85 miles de euros.

9.2 Arrendamientos operativos.

La sociedad mayoritaria, Sepes, actúa como arrendador de las plantas quinta y baja a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, incluida en el perímetro de consolidación.

El contrato de arrendamiento de la planta baja se firmó el 1 de julio de 2005 con un precio de 6.551,72 euros mensuales sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido actualizándose la renta por el Índice de Precios al Consumo. En la última revisión de julio de 2010 la renta asciende a 7.436,92 euros mensuales sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido.

El contrato de arrendamiento de la planta quinta se firmó el 31 de agosto de 2007 con un precio para el año 2010 de 8.810,45 que mensuales si incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido actualizándose la renta con el Índice de Precios al Consumo.

Además, en los dos contratos se estipula que se le repercutirán los gastos generales del edificio. En el año 2010 se imputaron los gastos del 2009 por un valor de 10.379,94 euros.

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes	Deudores varios	Personal	Administraciones Públicas	Total
Sepes	197.802,14	6.692,80	18,64	3.649,49	208.163,07
Gesturrija	30,11			272,89	303,00
Sigalsa	212,21			34,11	246,32
Sea	258,65	0,57		2.816,32	3.075,54
Spa	4.203,99	1.144,77		33,04	5.381,80
Sepes Urbana	150,00	8,74		65,81	224,55
Total	202.657,10	7.846,88	18,64	6.871,66	217.394,28

Clientes: Las Sociedades incluyen en este epígrafe las cantidades debidas por terceros en el ejercicio de su actividad comercial, las dos sociedades que tienen algún tipo de peculiaridad en este tratamiento son Sepes y la Sociedad Pública de Alquiler.

Sepes: La Sociedad mayoritaria, Sepes, vende al contado o a pago aplazado, lo que supone la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración.

Hasta el año 2007 los intereses de aplazamiento se contabilizaban en ingresos por intereses diferidos. Con el nuevo plan, los intereses no devengados no se contabilizan.

La parte del principal y los intereses devengados, así como su composición en miles de euros se detallan en el cuadro siguiente:

Créditos Comerciales	Importe - Miles de euros
<i>Clientes a corto plazo</i>	
Vencidos a 31-12-2010.	36.119,13
Año 2011	40.512,21
Total.	76.631,34
<i>Clientes a largo plazo</i>	
Año 2012	37.050,44
Año 2013	34.729,97
Año 2014	26.642,89
Año 2015	18.303,83
Año 2016	8.268,79
Año 2017	1.960,70
Año 2018	425,51
Año 2019	383,88
Año 2020	235,81
Año 2021	23,20
Total.	128.025,02
Deterioro de valor.	6.854,22
Total.	197.802,14

Por convenio firmado el 28 de marzo de 2008 con Unión Fenosa Distribución, Sociedad Anónima, para el suministro eléctrico de la actuación Río do Pozo Sector IV, Sepes vende por 8.582.377,50 euros el derecho de resarcimiento de la capacidad excedente de la nueva infraestructura eléctrica. El coste de la misma es de 12.614.959,58

euros, descontándose la venta del derecho y una parte de la urbanización que realiza Sepes. Este cliente se dio de alta en el año 2008 compensándose con el acreedor de la obra y se irá dando de baja en función de los pagos reales, el saldo actual de este cliente es de 3.947.893,65 euros.

El resto de clientes es por venta de parcelas, con excepción de Demarcación de Carreteras del Estado por importe de 1.860.714,39 euros, debido al acuerdo adoptado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, afectando a la actuación Gonzalo Chacón.

Los créditos con origen en las operaciones comerciales de la entidad de venta de inmuebles, se registran inicialmente según el precio de la transacción y posteriormente se valoran por su coste amortizado. Los intereses por aplazamiento devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Sociedad Pública de Alquiler: Incluye las cantidades debidas por parte de los inquilinos, por la prestación del servicio de arrendamiento.

Análisis del deterioro de las ventas a plazo.

En respuesta al obligado cumplimiento normativo, antes del cierre del ejercicio económico, es preciso revisar la dotación del posible deterioro reversible del saldo de los clientes por ventas a crédito que figura en el balance consolidado.

Según el Plan General Contable vigente el deterioro o rebaja de valor anual de estos activos financieros que puede reconocerse con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio, se determina a partir de los flujos esperados de los mismos, lo que obliga a cuestionar si en el futuro el comportamiento de estos flujos sufrirá variaciones en su importe y calendario respecto a lo contractualmente previsto.

Sepes: Hasta el ejercicio 2007 la Entidad basándose en la existencia de una garantía hipotecaria en las ventas, sólo reclasificaba excepcionalmente a los clientes de dudoso cobro, dotando entonces la provisión correspondiente.

Para la estimación del deterioro reversible de estos créditos por operaciones comerciales se ha tomado como base el importe de los impagos ya producidos (deuda vencida) y el riesgo o exposición potencial futura durante toda la vida restante del activo. De forma que, el importe de las pérdidas por deterioro incurridas en estas partidas es la diferencia entre su valor contable (a coste amortizado) y el valor actual de sus flujos estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han identificado a 31 de diciembre de 2010 los saldos de clientes que presentan dudas en cuanto al tiempo e importe de su recuperación, al existir evidencias objetivas de deterioro por materialización de riesgo de créditos (impagos), sobre los cuales se han de calcular las correcciones de valor específicas que resulten necesarias.

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 62.808.735,91 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 24.816.548,17 euros, y el importe del riesgo asociado por el «efecto arrastre de cada operación» de la deuda pendiente de vencimiento 37.992.187,74 euros. Estos créditos corresponden a 372 operaciones comerciales y 268 clientes.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2010, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 53.964.827,30 euros.

Para la estimación a 31 de diciembre de los flujos de efectivo contractuales futuros de estas operaciones significativas se ha tenido en consideración:

Las condiciones contractuales de cada operación: tipo interés nominal aplicable, tipo de interés de demora aplicable, período de liquidación y sistema de amortización del principal, fechas de vencimiento, etcétera.

Las circunstancias en que previsiblemente se producirán los cobros: negociación o acuerdo, novación de crédito, prescripción, condonación, ejecución por vía judicial, etcétera.

La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual exigible a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal e intereses de aplazamiento y demora devengados, vencidos y no cobrados.

La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual pendiente de vencimiento a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal, e intereses de aplazamiento.

La estimación de la posibilidad de cobros (fecha e importe) que tengan su procedencia en la recuperación del bien inmueble objeto de la venta a plazos origen de cada uno de estos activos, mediante la realización de la garantía hipotecaria asociada si existe, o de otros procedimientos legales (una vez deducidos los costes necesarios para la adjudicación y posterior venta del bien inmueble recibido).

Como tipo de descuento, para el cálculo del valor actual de los flujos, se ha utilizado el tipo de interés efectivo correspondiente a cada operación, al tratarse de un tipo de interés fijo.

Sociedad Pública de Alquiler: La Sociedad a 31 de diciembre de 2010 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 3.419,58 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio una dotación a la misma por importe de 1.154,51 miles de euros.

Resto de deudores:

En la empresa Sepes la composición a 31 de diciembre en miles de euros es la siguiente:

Deudores varios	2.307,70
Deudores por suplidos	1.076,03
Deudores empresas del grupo	355,13
Deudores Feder	3.383,78
Deudores otras subvenciones	673,00
Saldo Tejerías	23,98
Provisión de fondos a letrado y otros	3.126,94
Total	10.946,56
Provisiones	(3.832,20)
Total	7.114,36

– Deudores por suplidos: dentro de este grupo el más importante son los clientes que adeudan por el incremento valor de los terrenos, que están provisionados en su totalidad. Han sido dados de baja los anteriores al año 2006, que previamente estaban provisionados.

– Deudores empresas del grupo: son los débitos de la Sociedad Pública de Alquiler por el arrendamiento de la sede social.

– Deudores Feder son las subvenciones devengadas por los programas operativos Feder y no cobradas, su composición se explica en la nota 19.

– Deudores por otras subvenciones únicamente está la comunidad de Ceuta por la anualidad de la subvención en actuaciones residenciales en Loma de Colmenar.

– Deudores varios son principalmente con Ayuntamientos o Entidades Públicas, la partida más importante es con la Sociedad Municipal Suelo Vivienda Valladolid por un importe de 1.041,01 miles de euros por los costes de urbanización del polígono El Carrascal.

– Provisión de fondos a letrados y otros: con un importe de 3.126,94 miles de euros, estando provisionados 2.439 miles de euros, de los cuales 2.098 miles de euros corresponden a unos pagos realizados al Ayuntamiento de Cartagena para «El Molinete».

Personal: Por el artículo 39 del convenio colectivo se conceden anticipos de dos mensualidades a reintegrar en catorce pagas sin ningún tipo de interés para el empleado. El saldo de estos anticipos a 31 de diciembre de 2010 es de 18,63 euros.

En el artículo 40 del convenio se establecen préstamos al personal a un 2 por 100 nominal anual. El importe a 31 de diciembre es de 1.034,65 miles de euros.

Administraciones Públicas: En el cuadro siguiente se detallan los importes en miles de Euros, según el deudor y el concepto de la deuda:

Empresa	Hacienda Pública deudor por conceptos fiscales			Organismos Seguridad Social	Total Administraciones Públicas
	Por retenciones	Por Iva	Por Igic		
Sepes		2.776,40	873,09		3.649,49
Gesturrioja	33,86	239,03			272,89
Sigalsa	34,11				34,11
Sea	71,22	2.745,10			2.816,32
Sepes Urbana	24,27	41,54			65,81
Spa	10,18	18,87		3,99	33,04
Suma	173,64	5.820,94	873,09	3,99	6.871,66

11. Existencias

El desglose por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2010 en miles de euros es el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	Sigalsa	Sea.	Spa	Sepes Urbana	Total
Materias Primas y otros aprovisionamientos.							
Terrenos y Promociones en curso.	629.041,24	4511,62		22019,05			655.571,91
Actuaciones en venta- Solares (A).	487.659,14	272,07	2206,21	46512,25			536.649,67
Construcciones (B).	12.885,79						12.885,79
Productos terminados (A+B).	500.544,93	272,07	2.206,21	46.512,25			549.535,46
Anticipos a proveed.	13.599,33			4855,33			18.454,66
Provisiones.	(698,72)						(698,72)
Total Existencias Finales.	1.142.486,78	4.783,69	2.206,21	73.386,63			1.222.863,31

La evolución de las existencias en miles de euros ha sido:

	Sepes	Gestur Rioja	Sigalsa	Spa	Sepes Urbana	Sea	Total
Existencias Iniciales.	1.020.793,20	973,94	1.610,20				1.023.377,34
Anticipos a Proveedores.	17.088,64						17.088,64
Total Existencias Iniciales.	1.037.881,84	973,94	1.610,20				1.040.465,98
Variación del perímetro.						62.055,32	62.055,32
Compras.	157.069,85	3.809,75	67,56	7.848,05		8.207,96	177.003,17
Consumo Mercaderías.							0,00
Coste Ventas.	(50.532,86)		(350,8)	(7.848,05)		(1.505,91)	(60.237,62)
Total Variación Existente.	106.536,99	3.809,75	-283,24			6.702,05	116.765,55
Variación contra Reservas.	1.557,27						1.557,27

	Sepes	Gestur Rioja	Sigalsa	Spa	Sepes Urbana	Sea	Total
Saldo Final.	1.145.976,10	4.783,69	2.206,20			68.531,30	1.221.497,29
Variación Anticipos a Proveedores.	(3.489,3)					4.855,33	1.366,02
Provisiones.							
Total Existencias Finales.	1.142.486,79	4.783,69	2.206,20			73.386,63	1.222.863,31

Anticipos a Proveedores.

El detalle de las cantidades más importantes contabilizadas como anticipo de proveedores en Sepes, sociedad dominante, es el siguiente:

El primer y segundo pagos, 30 por 100 y 40 por 100 respectivamente, menos el 60 por 100 de avance de la obra por 363,6 miles de euros, del convenio con Unión Fenosa Distribución para la ejecución de la infraestructura eléctrica necesaria para dar acometida eléctrica el parque empresarial de Rio do Pozo Sector IV, en Narón, La Coruña.

Primer pago por el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación Guadiel por 1.554,00 miles de euros.

Primer plazo del convenio con Agencia Pública de Puertos de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el desarrollo de las infraestructuras eléctricas necesarias para el suministro eléctrico de actuaciones urbanísticas en el entorno de Guarromán. Se abonaron 716,33 miles de euros por Guadiel Segunda Fase.

El importe de 4.694,88 miles de euros corresponde a la venta de las parcelas 7+-M7, M-8, 6-M-6 y M-7, M-8 de Vasco Mayacina Segunda Fase a Oca Construcciones y Proyectos, Sociedad Anónima., como anticipo de las obras de urbanización.

Abonados 2.517,02 miles de euros por la Adenda al convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Cartagena para la depuración de aguas residuales en la actuación Los Camachos Sur.

Pago a Iberdrola Distribución Eléctrica, Sociedad Anónima Unipersonal, de 1.358,95 miles de euros correspondientes al primer plazo, 30 por ciento del abono del convenio de resarcimiento con Iberdrola relativo a la capacidad excedente de la nueva infraestructura eléctrica necesaria para dar acometida eléctrica al parque empresarial La Hiniesta Ampliación en Zamora.

Abono del primer plazo del Convenio con Iberdrola Distribución Eléctrica para la ejecución de las infraestructuras eléctricas del Sector I de la actuación logística-industrial Tordesillas, en Valladolid, por importe de 2.129,64 miles de euros.

El anticipo a proveedores, por importe de 4.855,33 miles de euros, contabilizado por la Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada. se ha entregado a la empresa Puente Lendo, Sociedad Limitada en el Parque Empresarial de Laracha.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe «Efectivo y otros activos líquidos equivalentes» incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios corrientes con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos refleja su valor razonable y no existen restricciones en cuanto a su disponibilidad.

13. Fondos propios

a. El detalle a 31 de diciembre de 2010 es en miles de euros:

	2010	2009
Capital	267.276,88	267.276,88
Reservas de la sociedad dominante	895.351,75	887.404,50
Reservas de consolidación.	(17.883,07)	(11.932,51)

	2010	2009
Otras aportaciones de socios	87.841,34	
Resultado del ejercicio	(718,28)	1.730,82
Ajuste por cambio de valor	(470,49)	
Subvenciones, Donaciones y Legados	34.243,05	37.420,45
Socios Externos	10.710,42	4.167,84
Total	1.276.351,60	1.186.067,98

Las aportaciones de los socios son, en cumplimiento del Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial, la transmisión gratuita por parte de Infoinvest, Sociedad Anónima de 1.465.140,00 metros cuadrados de la actuación «El Rebollar», valorados en 17.224,12 miles de euros y la adscripción gratuita de Suelo Empresarial del Atlántico por valor de 70.617,21 miles euros.

b. Entes o sociedades ajenos al Grupo con participaciones significativas en filiales.

Las sociedades ajenas al Grupo Sepes que ostentan una participación igual o superior al 10 por ciento en las compañías del perímetro son las siguientes:

Sociedad del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación Sepes en tanto por cien
Gestur la Rioja.	Comunidad Autónoma de la Rioja.	75,00
Sigalsa.	Xunta de Galicia.	
Sigalsa.	Caixa Galicia.	53,61
Sigalsa.	Caixanova Galicia.	
Junta Mixta Compensación Arinaga.	Comunidad Autónoma de Canarias.	
Junta Mixta Compensación Arinaga.	Cabildo de Gran Canaria.	30,81
Junta Mixta Compensación Güimar.	Cabildo Insular de Tenerife.	
Junta Mixta Compensación Güimar.	Caja Canarias.	30,00
Sapreslorca.	Otros.	
Sapreslorca.	C. Autónoma Región de Murcia.	40,44
Sapreslorca.	Ayuntamiento de Lorca.	
Bilbao Ría 2000.	Ayuntamiento. Baracaldo.	
Bilbao Ría 2000.	Feve.	
Bilbao Ría 2000.	Gobierno Vasco.	
Bilbao Ría 2000.	Diputación Foral de Vizcaya.	25,01
Bilbao Ría 2000.	Ayuntamiento de Bilbao.	
Bilbao Ría 2000.	Autorización Portuaria de Bilbao.	
Bilbao Ría 2000.	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif).	
Plataforma Logística Del Suroeste Europeo.	Comunidad Autónoma. de Extremadura (Sofifex).	
Plataforma Logística Del Suroeste Europeo.	Excelentísimo Ayuntamiento de Badajoz.	33,33
Suelo Empresarial Del Atlántico, S.L.	Xunta De Galicia (I.G.V.S.).	85,00

c) Reservas de consolidación.

Las reservas de consolidación a 31 de diciembre de 2010 son:

Integración Global	Gestur Rioja	Sigalsa	Spa	Sepes Urbana	Sea	Total
Inversión	(2.614,40)	(1.524,02)	(33.326,54)	(12.500,00)	(37.184,17)	(87.149,13)
Socios externos	(2.085,46)	(2.090,84)			(6.572,35)	(10.748,64)
Capital Social	3.480,00	2.842,97	20.000,00	12.500,00	35.905,44	74.728,41
Reservas Participada	4.861,83	1.664,12	(14.992,92)	(523,53)	(1.256,21)	(10.246,71)

Integración Global	Gestur Rioja	Sigalsa	Spa	Sepes Urbana	Sea	Total
Subvenciones					9.166,42	9.166,42
Reservas Consolidación. . . .	3.641,97	892,23	(28.319,46)	(523,53)	59,14	(24.249,65)

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010 adjunto es la siguiente:

Sociedad	Importe
Gestur la Rioja	3.641,97
Sigalsa	892,23
Sociedad Pública de Alquiler	(28.319,46)
Sepes Urbana.	(523,53)
Suelo Empresarial del Atlántico	59,14
Total integración global	(24.249,65)
Deportivo Santa Ana.	417,86
Asociación Mixta Compensación Arinaga	2.626,44
Asociación Mixta Compensación Valle Güimar	656,90
Sapreslorca	2.877,90
Bilbao Ría 2000	(133,78)
Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	(78,74)
Total puesta en equivalencia	6.366,58

Las variaciones de reservas en sociedades consolidadas en el ejercicio 2010 son:

	Gestur La Rioja	Sigalsa	Spa	Sepes Urbana	Sea	Total
Resultado atribuido 2009.	48,69	(104,47)	(4.859,65)	(523,53)		(5.438,96)
Reservas consolidación 2009.	3.593,28	996,71	(23.459,81)	0,00		(18.869,82)
Variación perímetro de consolidación.					59,13	59,13
Reserva consolidación 2010.	3.641,97	892,24	(28.319,46)	(523,53)	59,13	(24.249,65)

Las variaciones de reservas en sociedades consolidadas en el ejercicio 2009 fueron:

Integración Global	Gestur La Rioja	Sigalsa	Spa	Sepes Urbana	Total
Resultado atribuido al 2008.	244	252	(8.613)		(8.117)
Reserva consolidación 2008.	3.349	735	(14.846)		(10.762)
Reserva Consolidación 2009.	3.593	987	(23.459)		(18.879)

14. Subvenciones

La sociedad dominante Sepes recibe Fondos Europeos de Desarrollo Regional. La evolución de los mismos por años y por programas se detalla en los siguientes cuadros:

Por años en miles de euros:

Años	Ingresos	Aplicado
1991	10.687	535
1992	16.209	71
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311

Años	Ingresos	Aplicado
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.901
2001	7.182	4.795
2002	14.778	13.374
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
Total	167.756	132.418

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

Programas	Total Programa	Ingresos Recibidos	Gasto Mínimo Elegible	Inversión Certificada	Intereses Devengados	Deudores	Aplicado a Resultados	Ingresos Diferidos
Interregional	2.935	3.602	4.189	5.570	3.601	0	2.060	1.541
Aragón	451	875	901	2.781	875	0	825	50
La Rioja	2.487	2.591	4.973	5.819	2.592	0	2.592	0
Madrid	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026	0	1.910	116
Melilla	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922	0	4.868	54
Regis. Canarias	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762	0	1.423	339
Salamanca-Zamora	121	121	240	2.334	121	0	121	0
Navarra 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502	0	1.462	39
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	2.005	206
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598	0	15.939	2.659
Galicia	12.904	12.342	17.798	18.599	12.904	562	12.446	457
Andalucía	17.614	18.748	26.706	26.788	19.355	-1.133	14.676	2.939
Canarias	8.065	8.063	10.754	14.306	8.065	3	7.351	714
Extremadura	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761	1	5.039	1.722
Total	81.810	84.122	130.121	153.821	83.555	-568	72.717	10.838
Feder Nuevo 2000-2007								
Andalucía	22.905	21.760	45.810	51.293	22.905	1.145	1.788	9.117
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	1.517	19.698	10.645
Asturias	3.895	3.700	7.790	8.071	3.895	195	2.482	1.413
Ceuta	226	214	410	906	226	11		226
Castilla -								
La Mancha	16.400	15.580	32.800	35.413	16.400	820	14.099	2.301
Galicia	8.756	8.745	17.511	24.904	8.756	10	5.948	2.807
Murcia	4.327	4.111	8.654	20.124	4.327	216	3.243	1.084
Arióna Naves	736	699	1.472	1.535	736	36	442	293
Total Feder Nuevo	87.587	83.636	175.134	204.446	87.587	3.952	59.701	27.886
Total Feder	169.397	167.758	305.255	358.267	171.142	3.384	132.418	38.724

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2010 un pasivo por impuesto diferido de 11.617,23 miles de euros.

En julio de 2005 se ha escriturado la cesión del Ayuntamiento de Morcín a Sepes de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de Argame por un importe valorado en 2.229,39 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. Este año se ha llevado a resultados la cantidad de 18,59 miles de euros, quedando un saldo de 89,42 miles de euros. Tiene un activo por impuesto diferido de 26,82 miles de euros.

Además, recibe subvenciones de las Comunidades para la realización de actuaciones residenciales, que son Aguas Vivas, Barrio de San Isidro, Vasco Mayacina y Loma de Colmenar. A 31 de diciembre la evolución de las mismas en miles de euros se detalla en el cuadro siguiente:

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido
Barrio San Isidro.	3.982,50	3.982,50		1.194,75
Vasco Mayacina	1.884,00	1.884,00	981,19	144,67
Aguas Vivas	5.602,00	5.602,00		1.680,60
Total	11.468,50	11.468,50	981,19	3.020,02

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención Devengada	Subvención Recibida
Loma de Colmenar	2.019,00	1.346,00
Camponaraya Residencial	136,00	136,00
Total	2.155,00	1.482,00

Una vez realizada y por la parte de las ventas se llevarán a beneficios en el ejercicio correspondiente.

15. Pasivos Financieros

El saldo del balance consolidado desglosado por sociedades, al cierre del ejercicio 2010 en miles de euros es el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Sepes Urbana	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Deudas a largo plazo.	255.126,68						255.126,68
Deudas a corto plazo.	6.417,38	0,96	4,01	7.530,07	0,26	5.921,09	19.873,77

– El Consejo de Administración de Sepes, sociedad dominante, de 28 de abril de 2009 acordó aprobar la concesión de un préstamo participativo a la empresa del grupo Sociedad Pública de Alquiler, por un importe no superior a 6.500.000 euros.

El desembolso fue de 5 millones en abril de 2009 y un millón y medio, abonado el 8 de junio de 2010.

– Con fecha 10 de diciembre del 2009, el Comité de Dirección de Sociedad Estatal de Participaciones Industriales, acuerda autorizar a Infoinvest la ampliación del capital social de su filial Suelo Empresarial del Atlántico por importe de 39.333.000 euros, a suscribir por los dos socios en proporción accionarial. El 28 de diciembre de 2009, fecha del Informe del Consejo sobre Ampliación de capital por compensación de créditos y aportaciones dinerarias, queda emitido el capital pendiente de inscripción por 39.333,00 miles de euros.

Posteriormente y por acuerdo del Consejo de Ministros celebrado el día 30 de abril de 2010 se establece la incorporación de la totalidad de las acciones titularidad de Infoinvest representativas del 85 por ciento de la Sociedad Estatal Suelo Empresarial del Atlántico a favor de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo. La mencionada ampliación de capital, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas, se encuentra únicamente pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

A. Deudas con Entidades de Crédito.

La sociedad dominante Sepes, para hacer frente a la financiación del Plan de inversiones destinado a la adquisición y urbanización de suelo en el periodo 2008-2012, se estudia la solicitud de un préstamo a largo plazo.

La necesidad de financiación externa de Sepes se produce por el desarrollo de un plan de inversiones en adquisición y urbanización de suelo en el periodo 2008-2012 por un importe de de 1.575 millones de euros. Estas actuaciones son la Oferta Pública de Compra de Suelo y el convenio firmado con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa para la adquisición de terrenos y urbanización para la construcción de vivienda protegida.

Una vez cumplidos los requisitos de la tramitación interna del préstamo, autorizado por Orden Ministerial VIV/2009, de 26 de mayo de 2009 del Ministerio de Vivienda, se aprueba por el Consejo de Administración de Sepes de 29 de junio de 2009, por un importe máximo de doscientos cincuenta millones, con un plazo de amortización de 10 años, incluidos 5 de carencia, siendo el tipo de interés variable referenciado al Euribor a seis meses y su adjudicación a favor del Instituto de Crédito Oficial, así como el gasto correspondiente.

El contrato de crédito con el Instituto de Crédito Oficial y Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo se suscribe el 23 de julio de 2009.

La primera disposición de crédito es de 75.000,00 miles de euros el 29 de julio de 2009, descontando 1.250,00 miles de euros por gastos de apertura. La segunda disposición es el 3 de noviembre de 2009 por importe de 25.000,00 miles de euros. La tercera disposición el 13 de enero de 2010 por 25.000,00 miles de euros. La cuarta el 21 de abril del 2010 por 25.000,00 miles de euros. Y la última disposición por 100.000,00 miles de euros el 23 de julio del 2010.

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2010 a largo plazo es 249.192.001,15 euros y a corto plazo 3.052.291,67 euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2010 no han sido activados según Boicac número 1. 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de os gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

Con fecha 11 de junio de 2010 se firmó un préstamo hipotecario promotor con el Banco Santander, Sociedad Anónima para la promoción de viviendas en el polígono Vasco Mayacina en Mieres por un importe de 12.394.917,81 euros.

A 31 de diciembre de 2010 se ha dispuesto de 7.417.523,560 euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 3.637.842,50 euros. El valor del préstamo a largo plazo a 31 de diciembre es de 3.779.681,06 euros y a corto plazo de 2.149,61 euros

Este préstamo lleva adjunto un aval de 3.346.791,57 euros cuyas comisiones son: de formalización 0,10 por ciento por importe de 3.346,79 euros y la comisión de riesgo 0,175 por ciento 5.856.88 euros. Y el tipo de interés 29 por ciento nominal.

B. Anticipos de clientes.

La composición de este saldo en la sociedad dominante, Sepes, es el siguiente en miles de euros:

Construcción 600 viviendas en Ceuta	36.538,46
Construcción 600 viviendas en Melilla	17.315,84
Empresa Pública del Suelo de Andalucía. La Florida.	6.700,07
Zal de Valencia	5.000,00
Anticipo resto actuaciones	2.599,65
Opciones de compra y otros.	103,34
Total	68.257,36

Los importes más significativos de esta partida son los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Ceuta y Melilla. El anticipo de los gastos de urbanización de Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en La Florida. Y las opciones de compra de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima., para las manzanas A1, A2, A3, A4 y B1 de la Zal de Valencia. El resto son pagos a cuenta para futuras ventas de diversos polígonos y viviendas de Vasco Mayacina.

16. Situación fiscal

El gasto por impuesto sobre Sociedades se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en consideración las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuesto sobre beneficios anticipado o diferido del balance de situación.

La composición del gasto por impuesto sobre sociedades es la siguiente:

Sociedad	Miles euros
Sepes	1.631,66
Impuesto Diferido Sepes	1.565,58
Gestur La Rioja.	3,83
Sigalsa	—
Sociedad Pública de Alquiler	—
Total	3.201,07

El detalle del resultado contable antes de impuestos y la base imponible para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	Resultado Contable antes de Impuestos	Base Imponible
Sepes	2.617,34	7.746,63
Gestur La Rioja.	12,76	12,76
Sigalsa	(65,90)	
Spa	(9.973,47)	
Sea	(69,57)	
Sepes Urbana.	(94,57)	
Total	(7.573,41)	7.759,39

No se ha aplicado para la tributación por parte del grupo el régimen de consolidación fiscal.

En cuanto a la sociedad dominante Sepes, las diferencias entre el beneficio contable y la base imponible del impuesto son por ajustes de la provisión por insolvencias, los recargos y provisiones no deducibles.

En el año 2010 no ha habido pagos a cuenta del impuesto de Sociedades de Sepes, ya que no había resultados positivos.

Los efectos del nuevo plan que fueron a reservas en el año 2008, no fueron integrados en la base imponible del impuesto por un importe de 17,8 millones de euros. Esto es debido al criterio de prudencia al no estar auditadas las cuentas y que previamente se haría una consulta a la Dirección General de Tributos. Se ha recibido la contestación a dicha consulta denegando su deducibilidad.

Ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

Los recargos ajuste permanente.

La Provisión para responsabilidades hasta que no sea necesario el pago, o se revierta es un ajuste temporal.

La provisión a la Sociedad Pública de Alquiler no deducible por ser superior al valor contable de la participación.

La provisión al Ayuntamiento de Almansa.

Las disminuciones son:

La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, ya que cuando se dotó el gasto tuvo la consideración de gasto no deducible. Y la dotación de los deudores por incremento valor de los terrenos. Dedución permanente.

La cesión del ayuntamiento de Morcín, que en su día fue tratado como mayor base imponible y existe un activo por impuesto diferido, deducción temporal.

El importe recibido del Consorcio de Jerez. Lo pagado al mismo fue tratado como una liberalidad y no fue un gasto fiscalmente deducible, deducción temporal.

Deducciones:

Por doble imposición el 30 por ciento de los dividendos de Deportivo Santa Ana.

Deducción por reinversiones de ventas del 2008, por la transmisión de acciones de Centro Intermodal de Logística, Sociedad Anónima.

Deducciones por guardería, formación del personal y por donaciones.

– Otros Tributos. Impuesto sobre el Valor Añadido.

La sociedad dominante realiza operaciones sujetas y exentas como son los intereses por aplazamientos en las ventas y recibe subvenciones de Fondos Feder, con los que se acogió a la prorrata especial.

El porcentaje de Impuesto sobre el Valor añadido deducible en el año 2010 según esta prorrata fue el 91 por ciento.

17. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios.

La composición por categoría de actividades de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es la siguiente:

Sector	Ejercicio 2010 en miles euros	Ejercicio 2009 en miles euros
Sepes	71.438,59	38.143,74
Gestur Rioja		157,63
Sigalsa	533,01	1,78

Sector	Ejercicio 2010 en miles euros	Ejercicio 2009 en miles euros
Sociedad Pública de Alquiler	4.815,17	8.074,72
Sepes Urbana.	150	
Suelo Empresarial del Atlántico	1.169,78	
Total	78.106,55	46.377,87

La actividad de las sociedades del Grupo se ha desarrollado íntegramente en territorio nacional.

El importe neto de la cifra de negocios por comunidades autónomas en miles de euros es el siguiente:

Comunidad	Sepes	Gestur Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Sepes Urbana	Suelo Empresarial del Atlántico.	Total
Andalucía.	8.901,08						8.901,08
Aragón.	164,12						164,12
Islas Canarias.	142,87						142,87
Cantabria.							0,00
Castilla y León.	4.309,53						4.309,53
Castilla La Mancha.	(2.311,49)						(2.311,49)
Cataluña.							0,00
Ciudad Autónoma de Ceuta.							0,00
Navarra.							0,00
Comunidad Valenciana.	46.733,33						46.733,33
Extremadura.	671,56		533,01				1.204,57
Galicia.	2.661,82					1.169,78	3.831,60
La Rioja.	912,76						912,76
Comunidad de Madrid.	1.092,18						1.092,18
Ciudad Autónoma de Melilla.							0,00
Principado de Asturias.	8.748,76						8.748,76
Región de Murcia.	(587,93)						(587,93)
No Regionalizado.				4.815,17	150		4.965,17
Total	71.438,59	0,00	533,01	4.815,17	150,00	1.169,78	78.106,55

Dentro de esta cifra de negocios de la sociedad dominante Sepes, hay que destacar el aumento de los anulaciones de ventas de años anteriores por un importe de 10.299,98 miles de euros, siendo la mayor parte a instancia de los compradores que no han podido hacer frente al pago del precio, como consecuencia de la crisis económica, revirtiéndose las parcelas de las ventas anuladas a Sepes.

La venta más importante es la manzana B-2 F-2 G-2 de la Zal de Valencia Unidad de Ejecución I a la sociedad Valencia Plataforma Intermodal y Logística por 45.786.779 euros. Se ha provisionado una minoración del precio en 2.920,58 miles de euros, atendiendo al hecho de que la parte compradora ejercite todas las opciones de compra del resto del polígono.

Otros Ingresos de Explotación: Con respecto la sociedad dominante, aunque las ventas casi se han duplicado con respecto al ejercicio anterior la subvención Feder no ha aumentado en ese porcentaje por la reducción de ayuda del programa operativo Andalucía (1994-1999) y ha habido que ajustar los beneficios dados en ese programa, además las anulaciones habidas este año son la mayoría de programas Feder.

Otros gastos de explotación: En la sociedad dominante corresponden en miles de euros a Servicios Exteriores 6,9, Tributos 2,27 y Otros Gastos de Gestión 1,04. La provisión para terminación de promociones y la dotación de provisión para deterioro de valor de clientes ha sido positiva.

En la Sociedad Pública de Alquiler los importes mayores corresponden a Primas de Seguros 1,10 miles de euros y Dotación a la provisión por operaciones 1,15 miles de euros.

En la sociedad Gestur Rioja el importe mayor corresponde a Servicios Exteriores con 45,68 miles de euros.

En la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico las principales partidas que se incluyen en el concepto corresponden a arrendamientos 78,53 miles de euros, otros servicios 51,57 miles de euros, impuestos municipales 25,93 miles de euros y Dotación de la provisión por terminación de obra en el Parque Empresarial de Muros 17,10 miles de euros.

Cargas sociales:

La evolución y el detalle de la partida en miles de euros es la siguiente:

	2010	2009
Seguridad Social a cargo de la empresa	2.612,29	2.614,49
Aportación plan de pensiones	58,70	132,78
Gastos Sociales	348,26	460,25
Total	3.019,25	3.207,52

Los mayores importes de Seguridad Social corresponden a Sepes por 1.960,22 miles de euros, Sociedad Pública de Alquiler, S.A. por 502,49 miles de euros y a Suelo Empresarial del Atlántico, S. por 78,12 miles de euros.

18. Provisiones y contingencias

El desglose de este epígrafe de la sociedad dominante es el siguiente:

Provisiones para otras responsabilidades: recogen el importe de las responsabilidades probables o ciertas por litigios relativos a tributos locales, por recargo de apremio y por gastos de mejora de instalaciones en una actuación.

La dotación de la provisión para Impuesto de Bienes Inmuebles es de 1.336,53 miles de euros con una aplicación 336,63 miles de euros y por Recargo de apremio 199,97 miles de euros. Siendo sus saldos de 3.460,28 miles de euros y 692,06 miles de euros respectivamente.

La provisión de gastos polígonos terminados según convenios con los ayuntamientos se compone de: Convenio con el Ayuntamiento de Llanera y Principado de Asturias para la mejora de las instalaciones de la actuación Silvota Ampliación Segunda Fase, firmado el 21 de mayo de 2009, provisionado en 3.000 miles de euros y abonando a la firma del convenio 750 miles de euros y al inicio de las obras en el ejercicio 750 miles de euros.

Convenio con el Ayuntamiento de San Roque, firmado el 4 de febrero de 2009, para la reparación de actuaciones antiguas Campamento y Guadarranque por importe de 5.198,47 miles, pagados el 50 por 100 el 1 de junio de 2009.

Convenio de colaboración con Ayuntamiento de Puerto Real suscrito el 13 de marzo de 2008, para reparación, acondicionamiento y mejora de las actuaciones El Trocadero y Río San Pedro y la cesión del 50 por 100 de la Manzana E del Trocadero, por 2.000,00 miles de euros. El importe abonado en 2008 es de 932,23 miles de euros y en 2009 591,38 miles de euros.

Otras provisiones para riesgos y gastos: se dota por la venta de la Zal de Valencia explicada en la Nota 16 y por la diferencia entre las pérdidas de la Sociedad Pública de Alquiler y la participación en dicha sociedad.

Provisiones para impuestos: es una provisión para el Impuesto de Actividades Económicas de los metros cuadrados vendidos en el ejercicio y anteriores.

El importe de la provisión del año 2010 son 28,17 miles de euros, y unas aplicaciones de 52,03 miles de euros.

Se detalla en el siguiente cuadro en miles de euros:

Saldo inicial	8.769,58
Altas	9.451,66
Bajas	(1.138,67)
Saldo final	17.082,57

En cuanto al resto de sociedades del grupo destacamos:

El contrato suscrito entre la Compañía de Seguros Das y la Sociedad Pública de Alquiler ha llegado a su término en el ejercicio 2009, iniciándose un periodo de transición durante el cual el vigor de las pólizas emitidas se mantiene hasta su vencimiento anual, y por tanto alcanzando hasta el 2011. Este vencimiento no afecta a las pólizas no vencidas ni a los siniestros abiertos con anterioridad.

La sociedad no ha realizado ninguna provisión al cierre del ejercicio, por los derechos de cobro devengados ya registrados, dado que las obligaciones de la compañía Das siguen vigentes según las cláusulas de contrato suscrito en su día con la Sociedad Pública de Alquiler.

La sociedad Gestur Rioja tiene un saldo de provisión a corto plazo por importe de 8,66 miles de euros.

19. Operaciones con partes vinculadas

La Entidad dominante es Sepes y las operaciones que tiene con sus vinculadas se valoran a valor de mercado.

Las operaciones con la Sociedad Pública de Alquiler se clasifican como inversiones inmobiliarias, explicadas en la nota 7. Sepes, la sociedad dominante, tiene arrendadas las plantas quinta y primera del edificio Castellana, 91 para la sede social de la sociedad. El importe adeudado el año 2010 es de 200,43 miles de euros más Impuesto sobre el Valor Añadido.

A la sociedad dependiente Suelo Industrial de Galicia se le abonan el 3 por de las comisiones de venta de parcelas de la actuación «Curtis-Teixeiro» y los gastos de gestión que realizan para la Entidad en su Comunidad. El importe pagado en 2010 ha sido de 477,82 miles de euros.

20. Personal

El desglose del número medio de personas separadas entre hombres y mujeres por categorías profesionales es el siguiente:

Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directores y Titulados de grado superior	64,5	50	114,5
Técnicos y titulados de grado medio	30,47	26,95	57,42
Administrativos y asimilados	26,41	55,78	82,19
Resto de personal asalariado	6,14	11,48	17,62
Total	127,52	144,21	271,73

21. Información sobre medio ambiente

Todas las sociedades del grupo consolidado mantienen una política de respeto y protección del medio ambiente.

22. Otra información

Retribuciones satisfechas al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración de la Sociedad dominante durante 2010 es 60,22 miles de euros. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad dominante han percibido en concepto de sueldos y dietas por asistencia a los Consejos de las sociedades dependientes.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos durante el año 2010 con la Entidad.

Sepes tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil en la que están incluidos todos los miembros del Consejo de Administración.

No existen en el Grupo acciones propias o de la Sociedad dominante ni se han efectuado durante 2010 operaciones con dichas acciones.

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de la Sociedad Pública de Alquiler.

En el presente ejercicio se ha devengado un total de 8,00 miles de euros en concepto de remuneración y dietas a favor de los administradores/consejeros por asistencia a cada consejo. Para el pago de estas dietas se ha efectuado la retención legal del 35 por 100 dependiendo de si el asistente es o no alto cargo.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los antiguos y actuales administradores.

No se han concedido anticipos ni créditos al conjunto de miembros del órgano de administración.

En aplicación del Real Decreto 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido Ley de Sociedades de Capital, se informa que los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no poseen participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social. Asimismo, se informa que los miembros del órgano de administración por cuenta propia o ajena, con la sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales de mercado a excepción de:

Félix Arias Goytre:

Sociedad	Cargo o función desempeñado	Número de acciones o participaciones	Porcentaje de participación
Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo hasta 10 de noviembre de 2010.	Director General.		
Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima.	Consejero.		
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima.	Consejero.		
Sepes Urbana, Sociedad Anónima. hasta 21 de diciembre de 2010.	Presidente.		

Rafael Zorrilla Torras:

Sociedad	Cargo o función desempeñado	Número de acciones o participaciones	Porcentaje de participación
Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo.	Director Gerente.		
Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal hasta 21 de diciembre de 2010.	Consejero.		

La retribución del consejo y alta dirección durante el ejercicio 2010:

Concepto retributivo	Consejo de Administración	Personal Alta Dirección	Total
Retribución fija.		149.688	149.688
Retribución variable.			
Retribuciones en especie.			
Atenciones estatutarias.			
Dietas.	6.400	1.600	8.000
Total.	6.400	275.860	282.260

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima.

Importes recibidos por el personal de alta dirección:

Sueldos, dietas y otras remuneraciones	68.183,53
Anticipos y créditos concedidos, de los cuales	32.658,95
a) Importes devueltos	15.438,35

Importes recibidos por los miembros del órgano de administración:

Sueldos, dietas y otras remuneraciones	9.663,08
--	----------

Información de personal Alta Dirección de Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal.

Sueldos y salarios: 78,63 miles de euros.
Dietas: 9,99 miles de euros.

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de Gestión Urbanística de La Rioja, Sociedad Anónima.

Concepto	Administradores	Alta Dirección
Sueldos y salarios	0,00	54.807,20
Retribución en especie	0,00	97,12
Dietas	2.690,19	0,00
Gastos de viaje	3.025,04	401,85
Otros gastos de Consejo	1.051,94	0,00
Total remuneraciones	6.767,17	55.306,17

Información sueldos, dietas y otras remuneraciones Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada.

Personal Alta Dirección: 33,40 miles de euros.
Miembros del Órgano de Administración: 19,86 miles de euros.

23. Honorarios de los auditores

Sepes.–La sociedad dominante es auditada por la Intervención General del Estado.

Sociedad Pública de Alquiler.

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 ha ascendido a 18.815,81 euros.

Gestur Urbanística de La Rioja.

Concepto	Honorarios Auditores
Auditoría de cuentas.	3.049,86
Otros trabajos auditoría	0,00
Total	3.049,86

Suelo empresarial del Atlántico.–Los honorarios facturados durante el ejercicio por Ernst & Young, Sociedad Limitada. por los servicios de auditoría son 5,89 miles de euros.

24. Hechos a destacar

Sapreslorca, Sociedad Anónima ha solicitado a Sepes un préstamo participativo por falta de liquidez de la sociedad. El importe total es de 5 millones de euros de los que 2,3 millones los aporta el Instituto de Fomento de Murcia y 2.7 millones de euros Sepes, abonados el 3 de julio de 2009.

Sepes participa en un 30 por ciento en el Consorcio Urbanístico Zona Ferroviaria de Jerez, creado en 1995, para actuar en la red viaria y ferroviaria en el tramo urbano de Jerez. El Consorcio se ha liquidado en el acta de la sesión de la Junta Rectora del 25 de noviembre de 2010. Sepes ha aportado al Consorcio hasta 2002, 10.012,04 miles de euros, habiéndose recibido en las derramas de la liquidación la cantidad de 468,81 miles de euros. Como Sepes financia las obras sin aprovechamiento, los Presupuestos Generales del Estado de 2002-2004 incluyeron partidas para compensar a Sepes.

Entre la aportación total exigida a Sepes desde su inicio, 9.543,23 miles de euros y la compensación recibida del Ministerio de Fomento, 5.012,05 miles de euros, existe una diferencia de 4.531,18 miles de euros que Sepes desconoce si va a ser compensada.

La sociedad Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima en Consejo de Administración de 23 de Abril de 2009 acuerda aceptar la oferta de las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima para la financiación de sus actuaciones, por un importe de 180 millones de euros. Para su tramitación, según acuerdo, solicitan a Sepes un «confort letter» a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de Sepes de 26 de mayo de 2009 adopta el acuerdo de aceptar las condiciones impuestas a Sepes, por las entidades financieras en la oferta de contrato de crédito a favor de Bilbao Ría 2000, facultando al Presidente y al Director General para la firma de la carta de conformidad solicitada.

Con fechas 12 y 21 de diciembre de 2007, Sepes firmó sendos Convenios con el Ministerio de Vivienda para la construcción de 600 viviendas en Ceuta y otras 600 viviendas en Melilla. Todas las viviendas serán protegidas y para arrendamiento. Ambos Convenios vienen precedidos de los correspondientes Acuerdos Marco del Ministerio de Vivienda con dichas Ciudades Autónomas de fechas 13 de marzo de 2007 para Ceuta y 11 de diciembre de 2007 para Melilla.

Según estos Convenios se deduce que, en el caso de Ceuta Sepes es el encargado de la construcción de estas viviendas en terrenos que están localizados en la actuación «Loma Colmenar» desarrollada por Sepes. En el caso de Melilla, la edificación se llevará a cabo en terrenos que cederá la Ciudad de Melilla o que aportará la Administración del Estado a Sepes. En cada una de las actuaciones se establece como financiación del Ministerio de Vivienda la cantidad de 48 millones de euros.

En el Convenio de Ceuta se establece que una vez terminadas las viviendas, éstas se entregarán a la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Vivienda quedando excluidos de la cesión los locales comerciales resultantes de la promoción. Finalmente, las viviendas serán recepcionadas por la Ciudad Autónoma.

En cuanto al abono a Sepes de los 48 millones de euros para cada actuación, el Convenio de Ceuta establece su distribución en anualidades que van desde 2007 (24.000,00 miles de euros) hasta 2010 mientras que el Convenio de Melilla sólo fija una cuantía para la anualidad 2007 (4.657,92 miles de euros) dejando para un segundo Convenio, firmado el 18 de noviembre de 2008, el detalle de las anualidades restantes. En cualquier caso, Sepes deberá ir justificando documentalmente los gastos en los que vaya incurriendo.

Las anualidades correspondientes a 2007 (24 millones de euros de Ceuta y 4,66 millones de euros de Melilla) han sido abonadas a Sepes el 31 de enero del 2008, contabilizándose como anticipo de clientes.

El 6 de noviembre de 2008 se creó la Comisión de seguimiento de dichos convenios donde se acuerda que se financiarán con cargo al convenio suscrito los costes relativos a la ejecución por contrata de las viviendas, así como los costes asociados, los costes de honorarios técnicos y contratos de servicios de obra, la liquidación, proyectos modificados, los gastos generales de Sepes y el Impuesto sobre la Producción, los Servicios a y la Importación en las Ciudades de Ceuta y Melilla, Ipsi. El abono a Sepes del coste de los terrenos será objeto de un Convenio específico con el Ministerio de Vivienda.

En el año 2010 se han abonado a Sepes y se han contabilizado como anticipo de clientes a cuenta de la construcción de las 600 viviendas en Ceuta 3.486,15 miles de euros y de la construcción de 600 viviendas en Melilla 8.000 miles de euros. La Sociedad Pública de Alquiler, sociedad anónima participada al 100 por cien por Sepes, presenta a 31 de diciembre de 2010 fondos propios inferiores a la mitad del Capital Social, y los administradores, en la Junta de la sociedad de 30 de junio de 2011 donde se presentan las cuentas, proponen una reducción del Capital de 13.000,00 miles de euros para compensar pérdidas y una Aportación Directa, también para compensar pérdidas de 3.100,00 miles de euros. De esta manera quedaría restablecida su situación patrimonial.

El consejo de Administración de Sepes de doce de julio de dos mil once acordó aprobar la aportación de 3.100,00 miles de euros y fueron abonadas el 13 de julio de 2011.

El consejo de Administración de Sepes celebrado el 27 de octubre de 2008 ha aprobado una Oferta Pública para compra de suelo, Boletín Oficial del Estado 28 de octubre de 2008. El objeto de dicha oferta es la adquisición de suelo de titularidad privada, destinado preferentemente a vivienda sometida a algún régimen de protección que se encuentre ubicado en municipios con población superior a 20.000 habitantes.

La ministra de Vivienda presenta en el Consejo de Ministros de 8 de noviembre de 2008 informe sobre la convocatoria. Tendrá una duración de cuatro años, cuenta con un presupuesto de 300 millones de euros a los que Sepes sumará otros 130 millones en la urbanización.

La inversión total acumulada a 31 de diciembre en Oferta Pública para compra de suelo es de 80.814,60 miles de euros, desglosada por actuaciones en el siguiente cuadro:

Comunidad Autónoma	Provincia	Actuación	Importe
Castilla y León.	León.	Sector Uld 19-07 La Armunia.	10.861,18
Comunidad Valenciana.	Alicante.	Manzana I Ibi.	19.836,21
Castilla la Mancha.	Ciudad Real.	Sector V Pgou Puertollano.	5.523,56
Andalucía.	Jaén.	Sector SUS-S-24 Linares.	10.079,73
Canarias.	Tenerife.	Draguillo Sur Sector SSU 5.9 Santa Cruz de Tenerife.	14.565,69
Canarias.	Las Palmas.	Unidad de Actuación La Jardinera 2 Telde.	2.252,22
Extremadura.	Badajoz.	La Orden.	2.208,41
País Vasco.	Vizcaya.	La Basconia.	15.487,60
Total			80.814,60

El Consejo de Ministros de 8 de febrero de 2008 autoriza la firma del convenio de colaboración entre los Ministerios de Defensa y de Vivienda para impulsar la urbanización

de suelo para vivienda protegida. En Orden de 19 de noviembre del Ministerio de Vivienda se autoriza a Sepes la suscripción del convenio. El Consejo de Administración de la entidad lo aprueba el 12 de noviembre de 2008.

El convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa del Ministerio de Defensa, y la Entidad Pública Empresarial de Suelo Sepes, del Ministerio de Vivienda, para la enajenación de suelos de titularidad del estado ramo de defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se firma el 20 de noviembre de 2008.

Las primeras actuaciones acordadas en este convenio se desarrollarán en Madrid, Valencia y Sevilla. El precio total de compra del suelo adquirido, una vez descontadas las cargas de urbanización para la transformación en solares edificables es de 112.911,36 miles de euros. Ha sido abonado en su totalidad en el año 2009 según el siguiente cuadro:

Comunidad Autónoma	Ciudad	Actuación	Importe
Madrid.	Madrid.	Parque Central Ingenieros de Villaverde.	58.504,68
Comunidad Valenciana.	Valencia.	Parque Central de Ingenieros.	9.110,98
		Parque de Artillería.	21.821,54
Andalucía.	Sevilla.	Cuartel de Artillería.	23.474,17
Total			112.911,36

De acuerdo con lo previsto en el artículo 111.4 de la Ley 47/2003 General Presupuestaria, en el Anexo III del Ante proyecto de Ley de Presupuestos para 2011 deben figurar las operaciones de crédito autorizadas a organismos públicos. Por otra parte, el artículo 7.8 de la Orden EHA/1230/2010, de 18 de mayo de 2010, por la que se dictan las normas para la elaboración de los Presupuestos Generales del Estado para 2011, establece que los Ministerios deberán remitir a la Secretaría General de Presupuestos y Gastos las propuestas de normas de contenido presupuestario cuya inclusión en el articulado del anteproyecto de la Ley de presupuestos consideren procedente.

Sepes, adscrita al extinto Ministerio de Vivienda, hacía referencia en la Memoria del Programa de Actuación Plurianual de sus Presupuestos para 2011, a la oportunidad de que en el correspondiente Anexo III figurase la autorización para suscribir un préstamo por un importe de 100 millones de euros para el futuro desarrollo de tres operaciones estratégicas de suelo para actividades económicas y otras tres para suelos residenciales, entre las que destaca la operación Campamento en Madrid y cuyo desarrollo temporal exigirá un apoyo financiero singular en el comienzo de las mismas. Con fecha 2 de agosto de 2010 se remitió la correspondiente Propuesta Normativa a la Secretaría General de Presupuestos y Gastos del Ministerio de Economía y Hacienda.

La Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 (Boletín Oficial del Estado del 23) incorpora en su anexo III (Operaciones de crédito autorizadas a Organismos Públicos) la autorización a Sepes para la financiación de operaciones estratégicas de compra de suelo por un importe de 100.000.000 euros.

*25. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores,
Disposición Adicional Tercera, Ley 15/2010, de 5 de julio*

Por ser el primer ejercicio de aplicación de esta norma, se presenta exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumule un plazo superior al plazo legal de pago, tampoco se presenta información comparativa con el año anterior, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

En la sociedad dominante Sepes no existe saldo pendiente de pago a proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al legal de pago. El período medio de pago a proveedores durante el año 2010 ha sido de 44,10 días, esto se ha

realizado con la media anual de la diferencia entre la fecha de pago y la fecha de la factura de las propuestas tramitadas en el 2010.

En la Sociedad Pública de Alquiler el importe a 31 de diciembre de 2010 pendiente de pago a proveedores, que presenta un aplazamiento superior al legalmente establecido es cero.

Al cierre del ejercicio en la sociedad Gestur Rioja existe un importe de 503,75 euros pendiente de pago con plazo superior a 85 días, por diferencias de justiprecios que proceden de ejercicios anteriores.

26. *Hechos posteriores al cierre*

Sepes Urbana, Sociedad Anónima está en la actualidad en disolución por el recorte de altos cargos y sociedades estatales del Real Decreto 624/2010 de 7 de mayo.

La Resolución de 16 de noviembre de 2010, de la Secretaría General de Industria del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 23 de noviembre de 2010, por la que se convoca la concesión de ayudas para actuaciones de reindustrialización en el año 2011, prevé la concesión de ayudas (créditos reembolsables y en menor cuantía subvenciones) a proyectos de reindustrialización en zonas deprimidas, derivadas de manera especial de crisis de sectores tradicionales e industrias manufactureras, incluidas las consideradas por la Unión europea como regiones de baja densidad de población.

En base a la citada Resolución, Sepes presentó solicitudes para las siguientes actuaciones que cumplieran las condiciones para ser beneficiarias de algún tipo de ayuda:

Plataforma Logística del Suroeste Europeo (Badajoz).

Valcorba (Soria).

El Prado Ampliación (Mérida).

Las solicitudes fueron presentadas en plazo el 21 de diciembre de 2010. Posteriormente el 11 de enero de 2011 y a requerimiento del Ministerio de Industria se completaron las solicitudes con información complementaria. Con fecha 4 de marzo de 2011 se recibieron las propuestas de resolución provisional acerca del importe de los créditos reembolsables concedidos para las actuaciones:

Valcorba (Soria): 1.800,00 miles de euros.

El Prado Ampliación (Mérida): 632,45 miles de euros.

La presentación por Sepes de las aceptaciones de estas dos ayudas tuvo lugar el 9 de marzo de 2011. El ingreso es de fecha 31 de agosto de 2011.

En lista de espera queda la actuación:

Plataforma Logística del Suroeste Europeo (Badajoz).

Estos importes corresponden a los créditos reembolsables con un periodo de carencia de 5 años más 10 años de amortización sin intereses.

De acuerdo con lo previsto en la Resolución del 16 de noviembre de 2010, la resolución del procedimiento se dictará y notificará en el plazo máximo de 6 meses contados desde la publicación de dicha Resolución en el Boletín Oficial del Estado, es decir, hasta el 23 de mayo de 2011.

Con fecha 3 de agosto de 2011 se ha escriturado una permuta, en ejecución de la sentencia con la familia Bordón Alemán, para la resolución del litigio sobre la propiedad de las «20 naves de Arinaga», llegándose a un acuerdo, por lo que posiblemente se disminuiría la provisión de los clientes de estas naves.

Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima con fecha 21 de septiembre de 2011 el Consejo de Administración de esta Sociedad ha acordado elevar al Consejo de Administración de Sepes la amortización del préstamo participativo, del que se habla en esta memoria en el punto 10.2 Pasivos financieros, transformándolo en aportación de capital.