

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

7995 *Resolución de 10 de marzo de 2011, de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2009.*

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 2009 que figuran como anexo I y II a esta resolución.

Madrid, 10 de marzo de 2011.–El Director General de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, Pedro Saura García.

ANEXO I
SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO
Balances de Situación al 31 de diciembre de 2009 Y 2008

Activo	Notas	2009	2008
A) Activo No Corriente		67.545.756,51	44.921.325,90
I. Inmovilizado Intangible	7	159.566,99	240.578,98
1. Desarrollo			
2. Concesiones			
3. Patentes, Licencias, Marcas Y Similares			
4. Fondo De Comercio			
5. Aplicaciones Informáticas		159.566,99	240.578,98
6. Otro Inmovilizado Intangible			
II. Inmovilizado Material	5	21.613.250,71	24.378.296,18
1. Terrenos Y Construcciones		18.418.870,55	20.817.215,68
2. Instalaciones Técnicas, Y Otro Inmovilizado Material		3.194.380,16	3.561.080,50
3. Inmovilizado En Curso Y Anticipos			
III. Inversiones Inmobiliarias	6	4.854.983,36	2.732.036,46
1. Terrenos		1.797.352,50	1.681.630,84
2. Construcciones		3.057.630,86	1.050.405,62
IV. Inversiones En Empresas Del Grupo Y Asociadas A Largo Plazo	9	37.700.214,29	14.395.703,01
1. Instrumentos De Patrimonio	9,2	27.793.007,79	12.414.738,78
2. Créditos A Empresas	9,1b)	9.907.206,50	1.980.964,23
3. Valores Representativos De Deuda			
4. Derivados			
5. Otros Activos Financieros			
V. Inversiones Financieras A Largo Plazo	8 y 9	2.996.192,02	2.855.153,38
1. Instrumentos De Patrimonio			
2. Créditos A Terceros	8, 9c	2.971.317,23	2.851.878,59
3. Valores Representativos De Deuda			
4. Derivados			
5. Otros Activos Financieros		24.874,79	3.274,79
VI. Activos Por Impuesto Diferido	18	221.549,14	319.557,89
B) Activo Corriente		1.340.718.559,10	1.269.601.756,29
I. Activos No Corrientes Mantenidos Para La Venta			
II. Existencias	10	1.037.881.837,09	765.338.900,03
1. Comerciales			
2. Materias Primas Y Otros Aprovisionamientos			
3. Productos En Curso		683.781.486,89	496.242.279,81
4. Productos Terminados		337.011.710,63	237.296.580,31
5. Subproductos, Residuos Y Materiales Recuperados			
6. Anticipos A Proveedores		17.088.639,57	31.800.039,91
III. Deudores Comerciales Y Otras Cuentas A Cobrar	9,1	282.713.702,20	319.235.589,08
1. Clientes Por Ventas Y Prestaciones De Servicios	9,1a)	243.290.903,13	296.358.893,01
2. Clientes, Empresas Del Grupo Y Asociadas			
3. Deudores Varios	9,1 a)	8.369.979,56	15.524.212,96
4. Personal		3.874,06	7.667,34
5. Activos Por Impuesto Corriente			
6. Otros Créditos Con Las Administraciones Públicas		31.048.945,45	7.344.815,77
7. Accionistas (Socios) Por Desembolsos Exigidos			
IV. Inversiones En Empresas Del Grupo Y Asociadas A Corto Plazo	9,2	44.060,50	40.086,88
1. Instrumentos De Patrimonio			
2. Créditos A Empresas			
3. Valores Representativos De Deuda			
4. Derivados			
5. Otros Activos Financieros		44.060,50	40.086,88
V. Inversiones Financieras A Corto Plazo	8	1.337.067,31	1.517.981,22
1. Instrumentos De Patrimonio			
2. Créditos A Empresas		1.256.827,11	1.257.668,98
3. Valores Representativos De Deuda			
4. Derivados			
5. Otros Activos Financieros		80.240,20	260.312,24
VI. Periodificaciones A Corto Plazo		10.496,78	
VII. Efectivo Y Otros Activos Líquidos Equivalentes		18.731.395,22	183.469.199,08
1. Tesorería		18.731.395,22	183.469.199,08
2. Otros Activos Líquidos Equivalentes			
Total Activo (A+B)		1.408.264.315,61	1.314.523.082,19

Patrimonio Neto y Pasivo	Notas	2009	2008
A) Patrimonio Neto		1.179.341.849,42	1.173.907.684,89
A-1) Fondos Propios	9	1.141.921.399,52	1.138.833.941,21
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		842.951.620,97	842.951.620,97
1. Legal Y Estatutarias		842.951.620,97	842.951.620,97
2. Otras Reservas			
IV. (Acciones Y Participaciones En Patrimonio Propias)			
V. Resultados De Ejercicios Anteriores		28.605.436,67	
1. Remanente		28.605.436,67	
2. (Resultados Negativos De Ejercicios Anteriores)			
VI. Otras Aportaciones De Socios			
VII. Resultado Del Ejercicio	13	3.087.458,31	28.605.436,67
VIII. (Dividendo A Cuenta)			
IX. Otros Instrumentos De Patrimonio Neto			
A-2) Ajustes Por Cambios De Valor			
I. Activos Financieros Disponibles Para La Venta			
II. Operaciones De Cobertura			
III. Otros			
A-3) Subvenciones, Donaciones Y Legados Recibidos	18	37.420.449,90	35.073.743,68
B) Pasivo No Corriente		124.984.365,36	32.756.229,24
I. Provisiones A Largo Plazo	14	8.769.579,04	11.515.703,20
1. Obligaciones Por Prestaciones A Largo Plazo Al Personal			470.989,93
2. Actuaciones Medioambientales			
3. Provisiones Por Reestructuración			
4. Otras Provisiones		8.769.579,04	11.044.713,27
II. Deudas A Largo Plazo		100.223.744,02	6.275.000,00
1. Obligaciones Y Otros Valores Negociables			
2. Deudas Con Entidades De Crédito	9,3.A	98.741.744,02	
3. Acreedores Por Arrendamiento Financiero			
4. Derivados			
5. Otros Pasivos Financieros		1.482.000,00	6.275.000,00
III. Deudas Con Empresas Del Grupo Y Asociadas A Largo Plazo			
IV. Pasivos Por Impuesto Diferido	18	15.991.042,30	14.965.526,04
V. Periodificaciones A Largo Plazo			
C) Pasivo Corriente		103.938.100,83	107.859.168,06
I. Pasivos Vinculados con Activos No Corrientes Mantenidos Para la Venta			
II. Provisiones A Corto Plazo	10	23.378.508,16	32.547.463,04
III. Deudas A Corto Plazo		3.988.574,90	4.734.890,93
1. Obligaciones Y Otros Valores Negociables			
2. Deudas Con Entidades De Crédito		986.701,81	
3. Acreedores Por Arrendamiento Financiero			
4. Derivados			
5. Otros Pasivos Financieros		3.001.873,09	4.734.890,93
IV. Deudas Con Empresas Del Grupo Y Asociadas A Corto Plazo			
V. Acreedores Comerciales Y Otras Cuentas A Pagar		76.571.017,77	70.576.814,09
1. Proveedores		20.476.594,34	24.726.203,88
2. Proveedores, Empresas Del Grupo Y Asociadas			
3. Acreedores Varios		12.730.207,50	7.245.526,20
4. Personal (Remuneraciones Pendientes De Pago)		5.959,73	6.200,75
5. Pasivos Por Impuesto Corriente	12	327.706,54	8.905.863,93
6. Otras Deudas Con Las Administraciones Públicas		193.136,18	1.130.641,58
7. Anticipos De Clientes		42.837.413,48	28.562.377,75
VI. Periodificaciones A Corto Plazo			
Total Patrimonio Neto Y Pasivo (A+B+C)		1.408.264.315,61	1.314.523.082,19

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios 2009 y 2008

	NOTAS	2009	2008
A) Operaciones Continuas			
1. Importe Neto De La Cifra De Negocios	13	38.143.737,34	121.764.166,89
A) Ventas		38.143.737,34	121.764.166,89
B) Prestaciones De Servicios			
2. Variación De Existencias De Productos Terminados Y En Curso	10	287.254.337,40	91.051.611,19
3. Trabajos Realizados Por La Empresa Para Su Activo			
4. Aprovisionamientos	13	(313.651.825,16)	(145.591.283,56)
A) Consumo De Mercaderías			
B) Consumo De Materias Primas Y Otras Materias Consumibles		(313.651.825,16)	(145.591.283,56)
C) Trabajos Realizados Por Otras Empresas			
D) Deterioro De Mercaderías, Materias Primas Y Otros Aprovisionamiento			
5. Otros Ingresos De Explotación	13	3.082.357,80	5.190.128,26
A) Ingresos Accesorios Y Otros De Gestión Corriente		852.580,28	575.580,74
B) Subvenciones De Explotación Incorporadas Al Resultado Del Ejercicio	18	2.229.777,52	4.614.547,52
6. Gastos De Personal	13	(9.830.640,47)	(9.213.654,90)
A) Sueldos, Salarios Y Asimilados		(7.414.091,78)	(6.997.052,31)
B) Cargas Sociales		(2.416.548,69)	(2.216.602,59)
C) Provisiones			
7. Otros Gastos De Explotación	13	(6.423.517,68)	(39.411.362,25)
A) Servicios Exteriores		(6.994.933,76)	(7.845.196,17)
B) Tributos		(3.529.768,93)	(2.056.602,53)
C) Pérdidas, Deterioro Y Variación De Provisiones Por Operaciones Comerciales	9	(4.997.740,09)	(19.966.051,21)
D) Otros Gastos De Gestión Corriente		(933.276,97)	(8.761.608,42)
E) Variación Provisión Terminación De Promociones	10	9.168.954,88	(50.030,89)
F) Otros Resultados		863.247,19	(731.873,03)
8. Amortización Del Inmovilizado	5, 6 y 7	(1.122.121,28)	(1.097.548,99)
9. Imputación De Subvenciones De Inmovilizado No Financiero Y Otras			
10. Excesos De Provisiones		249.831,13	417.684,43
11. Deterioro Y Resultado Por Enajenaciones Del Inmovilizado	9	1.849.417,77	9.168.879,11
A) Deterioro Y Pérdidas			
B) Resultados Por Enajenaciones Y Otras		1.849.417,77	9.168.879,11
A.1) Resultado De Explotación(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		-448.423,15	32.278.620,18
12. Ingresos Financieros	9	13.742.530,49	23.300.609,64
A) De Participantes En Instrumentos De Patrimonio		6.080,00	2.880,00
A1) En Empresas Del Grupo Y Asociadas			
A2) En Terceros	13	6.080,00	2.880,00
B) De Valores Negociables Y Otros Instrumentos Financieros		13.736.450,49	23.297.729,64
A2) De Empresas Del Grupo Y Asociadas		166.878,69	
B2) De Terceros	9,1 a)	13.569.571,80	23.297.729,64
13. Gastos Financieros	13	(984.445,83)	(48.598,26)
A) Por Deudas Con Empresas Del Grupo Y Asociadas			
B) Por Deudas Con Terceros	93.A	(984.445,83)	(48.598,26)
C) Por Actualización De Provisiones			
14. Variación De Valor Razonable En Instrumentos Financieros			
A) Cartera De Negociación Y Otros			
B) Imputación al Resultado del Ejercicio Por Activos Financieros Disponibles Venta			
15. Diferencias De Cambio			
16. Deterioro y Resultado por Enajenaciones de Instrumentos Financieros	9	(5.670.399,18)	(8.348.524,73)
A) Deterioros y Pérdidas	9.2	(5.670.399,18)	(8.348.524,73)
B) Resultados por Enajenaciones y Otras			
A.2) Resultado Financiero(12+13+14+15+16)		7.087.685,48	14.903.486,65
A.3) Resultado Antes De Impuestos(A.1+A.2)		6.639.262,33	47.182.106,83
17. Impuestos Sobre Beneficios	12	(3.551.804,02)	(18.576.670,16)
A.4) Resultado Del Ejercicio Procedente de Operaciones Continuas(A.3+17)		3.087.458,31	28.605.436,67
B) Operaciones Interrumpidas			
18. Resultado Del Ejercicio Procedente De Operaciones Interrumpidas Neto De Impuestos			
A.5) Resultado Del Ejercicio (A.4+18)		3.087.458,31	28.605.436,67

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de los ejercicios 2009 y 2008

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos:

	Notas De La Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		3.087.458,31	28.605.436,67
I. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/ gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	18	5.602.000,00	6.665.020,91
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	18	-1.680.600,00	-1.477.350,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		3.921.400,00	5.187.670,91
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	18	-2.229.777,52	-4.105.068,43
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo	18	0,00	588.015,80
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		-2.229.777,52	-3.517.052,63
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		4.779.080,79	30.276.054,95

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 Instrum. De Pat. 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	780.963.852,23	61.987.768,74						33.403.125,40	1.143.631.629,94
I. Ajustes Por Errores Del Ejercicio 2008 y Anteriores										
ii. Ajustes Por Errores Del Ejercicio 2008 y Anteriores										
B) Saldo Ajustado, Inicio Del Ejercicio 2008	267.276.883,57	780.963.852,23	61.987.768,74						33.403.125,40	1.143.631.629,94
I. Total Ingresos Y Gastos Reconocidos										
ii. Operaciones Con Socios O Propietarios		61.987.768,74	-61.987.768,74		28.605.436,67				1.670.618,28	30.276.054,95
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		61.987.768,74	-61.987.768,74		28.605.436,67				1.670.618,28	30.276.054,95

	Capital	Reservas	Resultados De Ejercicios Anteriores	Otras Aportaciones de Socios	Resultado Del Ejercicio	(Dividendo A Cuenta)	Otros Instrum. De Pat. Neto	Ajustes por Cambio de Valor	Subvenciones, Donaciones Y Legajos Recibidos	Total
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
III. Otras Variaciones Del Patrimonio Neto										
C) 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 Cambios De Criterio En El Ejercicio 2007										
II. Ajustes Por Errores Del Ejercicio 2008y Anteriores										
D) 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			28.605.436,67		-25.517.978,36					3.087.458,31
II. Operaciones Con Socios O Propietarios			28.605.436,67		-25.517.978,36					3.087.458,31
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										
III. Otras Variaciones Del Patrimonio Neto										
E) Saldo, Final Del Ejercicio 2009	267.276.883,57	842.951.620,97	28.605.436,67		3.087.458,31				35.073.743,68	1.176.995.143,20

Estado de Flujos de efectivo de los ejercicios 2009 y 2008

	Notas	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
A. Flujos de Efectivo de Las Actividades de Explotación		-243.805.708,39	-90.048.674,92
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.639.262,33	47.182.106,83
2. Ajustes del resultado		-16.875.576,44	-7.529.787,89
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	1.122.121,28	1.097.548,99
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9	5.670.399,18	28.314.575,94
c) Variación de provisiones (+/-)	9 y 10	-4.421.045,92	-367.653,54
d) Imputación de subvenciones	18	-2.229.777,52	-4.614.547,52
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	9	-1.849.417,77	-9.168.879,11
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)			
g) Ingresos financieros (-)	9	-13.742.530,49	-23.245.367,25
h) Gastos financieros (+)	9,3	984.445,83	48.598,26
i) Diferencias de cambio (+/-)			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		-2.409.771,03	405.936,34
3. Cambios en el capital corriente		-234.070.240,96	-128.051.645,76
a) Existencias (+/-)	10	-287.254.337,40	-91.051.611,19
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	41.161.835,64	-21.770.678,85
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	-65.017,72	-31.821.093,35
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		14.572.361,07	19.655.551,33
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-2.246.866,01	-3.063.813,70
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-238.216,54	
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		500.846,68	-1.649.348,10
a) Pagos de intereses (-)	13	-6.000,00	-48.598,26
b) Cobros de dividendos (+)	13	6.080,00	2.880,00
c) Cobros de intereses (+)	9	12.532.719,34	18.952.410,82
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	12	-12.031.952,66	-20.556.040,66
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		0,00	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		-243.805.708,39	-90.048.674,92
B. Flujos de Efectivo de Las Actividades de Inversión		-28.202.595,47	3.267.149,67
6. Pagos por inversiones (-)		-30.154.475,47	-7.991.406,47
a) Empresas del grupo y asociadas	9	-29.567.989,08	-6.291.051,13
b) Inmovilizado intangible	7	-72.638,22	-161.129,40
c) Inmovilizado material	5	-513.848,17	-1.539.225,94
d) Inversiones inmobiliarias			

	Notas	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
A. Flujos de Efectivo de Las Actividades de Explotación		-243.805.708,39	-90.048.674,92
e) Otros activos financieros			
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
7. Cobros por desinversiones (+)		1.951.880,00	11.258.556,14
a) Empresas del grupo y asociadas	9	1.950.000,00	11.258.036,14
b) Inmovilizado intangible			
c) Inmovilizado material	5	1.880,00	520,00
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)		-28.202.595,47	3.267.149,67
C. Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiación		107.270.500,00	6.273.971,07
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		8.520.500,00	6.273.971,07
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 (+)	13,18	8.520.500,00	6.273.971,07
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		98.750.000,00	
a) Emisión		98.750.000,00	
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	9.3 A	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 (-)			
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)		107.270.500,00	6.273.971,07
D. Efecto de Las Variaciones de dos Tipos de Cambio			
E. Aumento/Disminución Neta del Efectivo o Equivalentes (+/-5+/-12+/-D)		-164.737.803,86	-80.507.554,18
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		183.469.199,08	263.976.753,26
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		18.731.395,22	183.469.199,08

MEMORIA DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

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 4.º de sus Estatutos, aprobados por el Real Decreto 1525/1999 de 1 de Octubre (B.O.E. 8.10.99). El contenido de dicho artículo es el siguiente:

«Artículo 4. Objeto.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

La Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES forma un grupo con sociedades dependientes y sociedades asociadas que se detallan a continuación:

a) Sociedades dependientes, que forman el grupo consolidable con SEPES:

Sociedad dependiente incluida en consolidación	Nombre abreviado	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Total
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	Gestur la Rioja.	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño.	75,00%	–	75,00%
Suelo Industrial de Galicia, S.A.	Sigalsa.	Rua del Villar, 15 1.º 15705 Santiago de Compostela.	53,61%	–	53,61%
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	S.P.A.	Pº de la Castellana, 91 28046 Madrid.	100%	–	100%
Sepes Urbana, S.A.U.	Sepes Urbana.	Pº de la Castellana, 9128046 Madrid.	100%	–	100%

Sepes Urbana, S.A.U. 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, 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 El Consorcio Río San Pedro (Cádiz) 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.

b) Sociedades asociadas, consolidadas por el procedimiento de puesta en equivalencia:

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Participación directa	Participación indirecta	Participación total
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.	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº 2 (P. I. Arinaga)- Agüimes Gran Canaria.	30,81%	–	30,81%
Junta de Compensación Valle de Güimar.	J.M.C. Güimar.	Avda. Bravo Murillo 14 Bajo. Santa Cruz de Tenerife (Tenerife).	30,00%	–	30,00%
Sapreslorca, S.A.	Sapreslorca.	Polígono Industrial de Lorca. 30817 Lorca (Murcia).	40,44%	–	40,44%
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao Ría 2000.	C/ José Mª Olábarri, 4 - 48001 Bilbao.	25,01%	–	25,01%
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	Plataforma Logística del Suroeste, S.A.	Plaza de España 106002 Badajoz.	33,33%	–	33,33%

De acuerdo con la legislación vigente SEPES está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las del ejercicio 2008 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 21 de mayo de 2010.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

1. 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, BOE 20-11-2007, 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 2009 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.

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.

2. 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: Notas 19 y 21.

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 2008, 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.

3. 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 2009, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2008.

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 ha sido la disminución del Patrimonio Neto de Sepes, en 69,9 millones de euros, según siguiente desglose:

Concepto	Ajustes	Importe en euros
Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2007		1.213.529.525,26
Disminución de reservas:		
Reclasificación y nueva valoración derechos de superficie Enterríos	-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

4. 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.

5. 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.

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

8. 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».

	Importe en euros
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2008	28.605.436,67
Remanente	-
Reservas voluntarias	-
Otras reservas de libre disposición	-
Total	28.605.436,67
Aplicación	
A reservas estatutarias	28.605.436,67

La aplicación de los resultados del ejercicio de 2007 se ha llevado a Reservas estatutarias. Los resultados del ejercicio 2008, en remanente de ejercicios anteriores, se han aplicado a reservas estatutarias el 21 de mayo de 2010 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 5.º 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 2009, 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% 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 excepciones, esta porción de terreno se amortizará a lo largo del periodo 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 elemento 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 de 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.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan 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 2009 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.

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.

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. 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.. 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.

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 el 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.

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.

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 (PTP).

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 ciento 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 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 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.

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. En el año 2008 se reclasificaron como clientes de dudoso cobro los clientes cuya deuda está totalmente vencida por cuestiones operativas.

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.

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

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 Contabilidad y Auditoría de Cuentas (B.O.I.C.A.C. número 26) se contabilizan como resultados extraordinarios con el mismo criterio de imputación temporal.

En el 2009 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 2009 el importe llevado a resultados es de 46.162,07 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 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 una normativa para la contabilización de los mismos y un estudio de los que afectan a las cuentas del 2009 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:

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 ciento anual para construcciones.

25 por ciento para equipos para proceso de información.

16 por ciento para elementos de transporte.

10 por ciento para el resto.

El traspaso de inmovilizado es debido al convenio firmado el 28 de julio de 2009 con el Deportivo Santa Ana, S.A., que supone la cesión de las instalaciones deportivas por un canon anual de 150.000 euros actualizable al Índice de Precios al Consumo. Se reclasifican como inversiones inmobiliarias.

Dentro de las bajas de inmovilizado se encuentra: Las instalaciones por las obras de la planta séptima del edificio sede social de la empresa en Paseo Castellana 91.. La venta, baja por rotura del equipo informático y el cuadro del inventario informático con el contable.

Por otra parte, Sepes tiene escriturados derechos de superficie con opción a compra que se reclasificaron a Instrumentos Financieros en el año 2008.

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, S.A. sociedad participada de Sepes al 100 por cien.

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

Terrenos: 1.681.630,84 euros.
 Construcciones: 1.559.754,75 euros.
 Amortización acumulada: 477.488,85 euros.

Se sigue amortizando al 2 por ciento anual.

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 IVA actualizándose la renta por el Índice de Precios al Consumo. En la última revisión de julio del 2009 la renta asciende a 7.337,90 euros mensuales sin incluir el IVA.

El contrato de arrendamiento de la planta quinta se firmó el 28 de diciembre del 2007 con un precio para el año 2009 de 8.740,53 euros mensuales sin incluir el IVA 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 la actualidad aún no se han repercutido dichos gastos.

Como se ha explicado anteriormente este año ha sido reclasificado a inversiones inmobiliarias el Deportivo Santa Ana.

El detalle en miles de euros es 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

7. Inmovilizado Intangible

Evolución del inmovilizado en miles de euros.

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 ciento.

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

Arrendamientos Financieros: 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 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 un Euribor general del 4 por ciento, promedio del año 2009. En la opción de compra de Entrerriós que aumenta según IPC sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo el 5 por ciento.

La valoración de estos activos es:

Merca Badajoz: 16.711,11 euros.

Entrerriós: 1.816.042,81 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

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 se detallan en el cuadro siguiente:

Créditos comerciales	Importe miles de euros
Clientes a corto plazo	
Vencidos a 31 de diciembre de 2009	30.456,26
Año 2010	46.506,56
Total	76.962,82
Clientes a largo plazo	
Año 2011	45.869,07
Año 2012	38.212,61
Año 2013	35.626,82
Año 2014	28.554,70
Año 2015	19.370,16
Año 2016	8.426,02
Año 2017	1.592,95
Año 2018	67,90
Año 2019	34,00
Año 2020	5,13
Total	177.759,37
Deterioro de valor	11.431,29
Total	243.290,90

Dentro de este saldo se encuentra un cliente valorado por un importe de 7.380.844,65 euros, por convenio firmado el 28 de marzo de 2008 con Unión Fenosa Distribución S.A., 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.

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.

Al cierre del ejercicio 2009, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias sobre 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 crédito (impagos). El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2009, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 68.730.392,88 euros.

La corrección valorativa anual por el deterioro o rebaja de valor reversible de los activos financieros correspondiente a derechos de cobro procedentes de la venta a crédito de inmuebles reconocida con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2009 es de 1.997.740,09 euros. El importe de las pérdidas por deterioro reversible incurridas en estas partidas que se ha reconocido en la cuenta de resultados es la diferencia entre su valor contable a coste amortizado, y el valor actual de sus flujos futuros 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.

El procedimiento seguido ha consistido en la segmentación en dos grupos de riesgo del total de las 414 operaciones de compraventa de bienes inmuebles a crédito consideradas como activos dudosos:

Primer grupo, operaciones con riesgo superior a 500.000 euros, para los que se ha realizado una evaluación individualizada, basada en las mejores estimaciones posibles de la Entidad sobre los flujos esperados futuros, y utilizando para la actualización el tipo de interés efectivo correspondiente a cada operación, al tratarse de un tipo de interés fijo.

Segundo grupo, operaciones con riesgo igual o inferior a 500.000 euros, para los que se ha realizado una estimación colectiva de la pérdida de valor aplicando el porcentaje de deterioro que ha resultado del estudio de los activos del primer grupo.

Se ha considerado 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 tienen un valor a coste amortizado de 3.116.475,83 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.

Importes de créditos comerciales

	Coste amortizado	Porcentajes	Importe deterioro a 31 de diciembre de 2009
Activos totales	254.722.190,28		
Activos dudosos	68.730.392,88	26,98	
Mayor 500.000 euros	39.493.870,62	57,46	5.004.793,15
Menor 500.000 euros	26.120.046,43	38,00	3.310.018,17
Arinaga 20 Naves	3.116.475,83	4,53	3.116.475,83
Total Deterioro a 31 de diciembre de 2009			11.431.287,15
Deterioro anterior a 31 de diciembre de 2008			9.433.547,06
Diferencia a Cuenta de Pérdidas y Ganancias resultados negativos 2009 . .			1.997.740,09

Resto de deudores.—Otras cuentas de deudores importantes contabilizadas son:

Deudores por suplidos: dentro de este grupo el más importante es por el incremento valor de los terrenos, de los que están provisionados los anteriores a 2006 por un importe de 1.860 miles de euros.

Provisión de fondos a letrados y otros: con un importe de 3.039 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 m² edificables para vivienda protegida.

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

Para otros deudores antiguos se ha establecido una provisión por un importe de 221 miles de euros.

b) Créditos a empresas del grupo: En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 9.907,21 miles de euros. La composición es la siguiente:

	Importe	Intereses Devengados	Total
A empresas participadas			
C.I.L.S.A.	750,00	46,18	796,18
Sapreslorca	2.769,50	61,62	2.831,12
Total.	3.519,50	107,80	3.627,30
A empresas del grupo			
Consortio Río San Pedro.	1.230,96		1.230,96
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	5.000,00	48,94	5.048,94
Total.	6.230,96	48,94	6.279,91
Total créditos.	9.750,46	156,74	9.907,21

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.

c) 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 2009 es de 3.874,06 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 1.155.274,42 euros.

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.

9.2 Inversiones financieras en empresas del grupo: La participación en empresas tiene la siguiente composición en miles de euros:

Nombre entidad	Porcentaje Participación	Valor Bruto	Deterioro de valor	Desembolsos Pendientes
Bilbao Ría 2000, S.A.	25,00	501,41	133,78	
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5,00	928,51		
Junta Mixta de Compensación Raposas I	12,10	933,84		
Consortio Río San Pedro.	64,76	3.600,06	2.955,10	
Deportivo Santa Ana, S.A.	48,75	29,30		

Nombre entidad	Porcentaje Participación	Valor Bruto	Deterioro de valor	Desembolsos Pendientes
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 Monte Pio	2,30	19,14		
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, S.A.	13,08	1.021,72		
Polígono Industrial de Granadilla, S.A.	10,00	1.487,71		
Sapreslorca	40,29	1.358,29		
Suelo Industrial de Galicia, S.A.	53,61	1.524,02		
V.P.I. Logística, S.A.	7,20	1.307,20	179,00	
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	33,33	1.999,80	68,30	1.499,85
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	100,00	33.326,54	28.319,46	
Junta de Compensación Sector I-7 Barrio de San Juan		33,94		
Sepes Urbana, S.A.U.	100,00	50.000,00	523,53	37.500,00
Total		105.776,00	32.179,17	38.999,85

Se minorra 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:

La aportación para compensación de pérdidas a la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. de 8.526,54 miles de euros.

La creación de la sociedad Sepes Urbana, S.A.U. participada en un 100 por cien, quedando por desembolsar 37.500 miles de euros.

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, S.A.U.		523,53		523,53
Vpi Logística	164,72	14,28		179,00
Sociedad Publica de Alquiler	23.224,46	5.095,00		28.319,46
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	30,71	37,59		68,30
Total	26.508,77	5.670,40		32.179,17

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 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 (OPCS) y el convenio firmado con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) 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 (ICO) 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.

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2009 a largo plazo es 98.741.744,02 euros y a corto plazo 986.701,81 euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2009 son 978.445,83 euros que no han sido activados según Boicac nº 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 periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

B. Anticipos de clientes: Los importes más significativos de esta partida son los anticipos del Ministerio de Vivienda, explicados en la Nota 21, por un importe de 9.315,84 miles de euros para la construcción de 600 viviendas en Melilla y 32.692,31 miles de euros para la construcción de 600 viviendas en Ceuta.

Patrimonio Neto.—La composición de los fondos propios es en miles de euros:

	Miles de euros
Capital	267.276,88
Reservas Estatutarias	738.497,93
Reserva Revalorización Real Decreto 7/96	104.453,69
Resultado Ejercicios Anteriores	28.605,44
Subvenciones, Donaciones y Legados	37.420,45
Resultado del Ejercicio	3.087,46
Total	1.179.341,85

10. Existencias

La evolución de las existencias en miles de euros en el año 2009 ha sido:

Existencias	Terrenos	Solares	Construcciones	Solares Readquiridos
Saldo Inicial	496.940,99	233.855,88	3.440,70	
Compras	286.137,43	23.406,38	4.698,92	567,90
Costes Indirectos	1.511,01			
Anulación Compras	-81,56	-1.085,15		
Traspaso de Inmovilizado				
Traspaso de Terrenos a Solares o Construcciones	-99.919,32	99.277,42	641,90	
Disminución Coste Ventas	-108,36	-28.132,38	340,14	
Total Variación Existencias	187.539,21	93.466,27	5.680,96	567,90
Saldo Final	684.480,20	327.322,15	9.121,66	567,90
Deterioro Valor	-698,71			
Total	683.781,49			

Variación Existencias y Provisión Terminación Promociones 2009

	Variación PTP	Variación Existencias
Por variación costes presupuestados de ventas años anteriores	-11.144,91	
Por variación de superficies ventas años anteriores	5.137,79	-120,66
Total ejercicios anteriores	-6.007,12	-120,66
Provisión Terminación de Promociones año coste realizado de lo vendido:		
Solares	-3.161,84	-28.011,71
Terrenos		-108,36
Construcciones	-49,56	340,14
Total año	-3.161,84	-27.779,93
Total variación	-9.168,96	-27.900,59
Aprovisionamientos y Costes Indirectos		315.154,93
Total	-9.168,96	287.254,34

1. En el presente ejercicio se han reconsiderado los costes presupuestados para adaptarlos a la realidad actual, ello ha implicado una disminución de 18.344.632,05 euros, produciendo una variación de Provisión para Terminación de Promociones positiva de 9.168.954,87 miles de euros. Esta variación de la Provisión de Terminación de Promociones de ventas ha sido mayor en ejercicios anteriores, con un aumento de 5.137,79 miles de euros, mientras que en el ejercicio 2009 ha bajado en 3.161,84 miles de euros. Esto se explica porque el incremento de costes presupuestados se ha producido principalmente en actuaciones con muchas ventas de ejercicios anteriores, como es el caso de Argame por el recurso interpuesto en la liquidación de las obras de urbanización y La Hiniesta Ampliación por las infraestructuras eléctricas. La disminución de costes presupuestados ha sido en actuaciones con pocas ventas de ejercicios anteriores.

Dentro de la Provisión de Terminación de Promociones se reflejan los pagos realizados en anticipo de proveedores, como un mayor coste presupuestado, para no distorsionar el margen de beneficio de las ventas de estos polígonos.

2. 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, etc.

Obra: urbanización, electrificación, facultativos, etc.

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

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 1.551,01 miles de euros.

3. 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 se ha hecho una provisión, entre otros, en el coste presupuestado de solares, recursos de expropiación en:

Zal de Valencia Unidad de Ejecución-2 por 2.341 miles de euros.

Aguas Vivas Ampliación por 3 millones de euros.

El Salvador II por 2 millones 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.

Con respecto a los polígonos no en venta existen datos sobre recursos de expropiación de la Zal de Valencia Unidad de Ejecución-1 por importe de 29.059 miles de euros, que no está incluido en la Provisión, ya que solamente se provisionan la parte pendiente de las parcelas vendidas. Del resto se da cuenta en la memoria.

10. a) Anticipos a Proveedores: El detalle de las cantidades más importantes contabilizadas como anticipo de proveedores es el siguiente:

El primer y segundo pago, 30 y 40 por ciento respectivamente, por 2.783,18 miles de euros, del Convenio con Unión Fenosa Distribución, S.A. 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 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 2.ª Fase.

El importe de 4.103,74 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 2.ª Fase a Oca Construcciones y Proyectos, S.A., como anticipo de las obras de urbanización.

El 40% del pago según convenio específico de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, la Diputación provincial de Valladolid, la mancomunidad de municipios «Vega de Duero», la Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León, S.A. y SEPES para la ejecución de las obras de construcción, puesta en marcha, y explotación de la estación de tratamiento de agua potable destinada al

abastecimiento de los municipios integrantes de la mancomunidad, así como para la actuación logística-industrial Tordesillas. El importe es de 1.400,00 miles de euros.

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, S.A.U. 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, S.A.U. 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.

11. Moneda Extranjera

En el ejercicio 2009 no se han realizado operaciones en moneda extranjera.

12. Situación Fiscal

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

Las diferencias entre el beneficio contable y la base imponible del impuesto son por los ajustes de la provisión al fondo de personal, los recargos y provisiones no deducibles.

El Impuesto de Sociedades del año 2009 en euros ha sido:

Beneficio contable antes de impuestos: 6.639.262,33.

Ajustes permanentes:

Recargos y liberalidades: 363.306,77.

Fundaciones: 100.819,84.

Provisiones no deducibles: 5.233.087,54

Ajustes temporales:

Cesiones Morcín: -46.165,07.

Fondo de Pensiones: -472.097,21.

Base Imponible: 11.818.214,30.

Cuota Íntegra: 3.545.464,29.

Deducción por doble imposición: 1.824,00.

Deducción formación personal y guardería: 6.295,44.

Fundaciones: 35.286,98.

Deducción por reinversión: 48.262,60.

Cuota Líquida: 3.453.795,27.

Retenciones: 225.764,61.

A Pagar: 3.228.030,66.

Administración Central: 99,61%.

Gobierno Navarro: 0,39%.

Los pagos a cuenta durante el año han sido por una cantidad de 2.898.541,93 euros según detalle:

Pago a cuenta abril: 1.105.872,46 euros Administración Central.

Pago a cuenta octubre: 1.792.669,47 euros Administración Central.

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.

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 en el año 2009 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 y no exentas y exentas: Ventas, Intereses devengados por aplazamiento en las ventas e ingresos por intereses de demora.

El porcentaje de IVA deducible en el año 2009 según esta prorrata fue el 78 por ciento.

13. Ingresos y Gastos

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2009 en miles de euros:

Comunidad	Importe
Andalucía	48.312,95
Aragón	218,73
Islas Canarias	16.863,77
Cantabria	0,727
Castilla y León	28.003,80
Castilla La Mancha	50.711,58
Cataluña	-
Ciudad Autónoma de Ceuta	10.037,02
Navarra	7,04
Comunidad Valenciana	74.158,79
Extremadura	459,49
Galicia	3.164,83
La Rioja	14.439,26
Comunidad de Madrid	59.975,47
Principado de Asturias	5.467,71
Región de Murcia	1.830,77
Total	313.651,94

La variación de existencias se detalla en la Nota 10.

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

Comunidad	Importe
Andalucía	864,36
Aragón	162,43
Islas Canarias	(540,00)
Cantabria	76,84
Castilla y León	6.845,28
Castilla La Mancha	1.060,83
Cataluña	0,00
Ciudad Autónoma de Ceuta	0,00
Navarra	149,63
Comunidad Valenciana	335,35
Extremadura	747,05
Galicia	8.451,85

Comunidad	Importe
La Rioja	462,00
Comunidad de Madrid	3.369,60
Ciudad Autónoma de Melilla	0,00
Principado de Asturias	11.558,51
Región de Murcia	4.600,00
Total	38.143,74

Dentro de esta cifra de negocios hay que destacar el aumento de las anulaciones de ventas de años anteriores por un importe de 6.246,53 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 de los años 2008 y 2009, revirtiéndose las parcelas de las ventas anuladas a SEPES.

El aumento de existencias es mayor que el año pasado por la disminución de las ventas con respecto a las compras. Su evolución se ha explicado en la nota 10 de existencias y la variación de Provisión por Terminación de Promociones.

Con respecto a otros ingresos de explotación, la disminución ha sido principalmente por los ingresos FEDER que se llevan a resultados en función de las ventas y éstas han disminuido con respecto al año anterior.

La disminución de otros gastos de explotación es principalmente por la baja de la provisión para terminación de promociones explicado en el punto 10 de existencias y la dotación de provisión para deterioro de valor ha sido inferior al año pasado.

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

	2009 - Euros	2008 - Euros
Seguridad Social a Cargo de la Empresa	1.937.124,26	1.807.863,03
Aportación 2008 al Plan de Pensiones		22.991,68
Provisión Jubilación		54.830,81
Gastos Sociales	346.640,02	330.917,07
Total	2.283.764,28	2.216.602,59

Resultados fuera de la actividad normal: Se incluyen los gastos excepcionales por un valor de 140.684,39 euros, que son debidos a cumplimiento de sentencias de juzgados o indemnizaciones.

Los ingresos excepcionales por un importe de 1.003.931,58 euros, corresponden 944.138,71 euros a la primera derrama de la liquidación de la entidad Consorcio Urbanístico Zona Ferroviaria Jerez de la Frontera y 59.794,87 euros a indemnización por siniestro de Groupama Plus Ultra Seguros y Reaseguros, S.A.

Por dividendos hay un ingreso de participaciones en instrumentos de patrimonio partes vinculadas de Gestión Urbanística de Baleares, S.A. por importe de 6.080,00 euros.

En de los resultados por enajenaciones del inmovilizado se contabilizan los ingresos por sorteo de los ordenadores a los empleados por 1.880,00 euros. Los beneficios procedentes de participaciones en capital el excedente monetario de Valle de Güimar por 1.950.000 euros.

En Variaciones provisiones inversiones a largo plazo, la provisión por las pérdidas de la Sociedad Pública de Alquiler es de 5.095,00 miles de euros.

14. Provisiones y Contingencias

Provisiones para pensiones: 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, S.A. de Seguros y Reaseguros por la prestación de este servicio.

Su evolución de la provisión por retribuciones a largo plazo al personal en el año 2009 ha sido en miles de euros:

Saldo Inicial: 470,99.
Aplicaciones del año: 13,33.
Altas. 1,11.
Bajas por Externalización: 458,77.
Saldo Final: 0,00.

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 1.563.571,43 euros y por Recargo de apremio 288.388,90 euros. Siendo sus saldos de 2.460,38 miles de euros y 492,08 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 2.ª Fase, firmado el 21 de mayo de 2009, provisionado en 3.000.000 euros y abonando a la firma del convenio 750.000 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 €, 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.

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 2009 son 491.501,74 euros.

Se detalla en el siguiente cuadro en miles de euros:

Saldo Inicial: 677,97.
Aplicaciones del Año: 65,48.
Altas: 9,36.
Bajas: 130,35.
Saldo Final: 491,50.

15. 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, S.A. 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.

16. *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 2009 ha sido de 24.482,41 euros.

17. *Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio*

La entidad no realiza este tipo de operaciones.

18. *Subvenciones, Donaciones y Legados*

Sepes recibe Fondos Feder. 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
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
Total	167.756	129.647

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

Programas	Total programa	Ingresos recibidos	Gasto mínimo elegible	Inversión Certificada	Ingresos devengados	Deudores	Aplicado a resultados	Ingresos diferidos
Interregional	2.935	3.602	4.189	5.570	3.601	0	2.068	1.533
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

Programas	Total programa	Ingresos recibidos	Gasto mínimo elegible	Inversión Certificada	Ingresos devengados	Deudores	Aplicado a resultados	Ingresos diferidos
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	1.488	13
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	2.005	207
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598	0	16.114	2.484
Galicia	12.904	12.342	17.798	18.599	12.904	562	12.283	621
Andalucía	19.355	18.748	26.706	26.788	19.355	607	15.203	4.152
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	4.897	1.864
Total	83.550	84.122	130.121	153.821	85.295	1.172	73.148	12.147

Feder Nuevo 2000-2007

Andalucía	22.905	21.760	45.810	51.293	22.905	1.145	13.464	9.441
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	1.517	16.283	14.060
Asturias	3.895	3.700	7.790	11.694	3.895	194	2.798	1.097
Ceuta	226	214	410	906	226	11		226
Castilla-La Mancha	16.400	15.580	32.800	35.413	16.400	820	14.372	2.028
Galicia	8.756	8.745	17.511	24.904	6.506	10	5.824	2.932
Murcia	4.327	4.111	8.654	20.124	4.327	216	3.314	1.013
Arinaga Naves	736	699	1.472	1.535	736	36	442	293
Total Feder Nuevo	87.587	83.636	175.134	208.070	85.337	3.952	56.497	31.090
Total Feder	171.137	167.758	305.255	361.891	172.882	5.124	129.645	43.237

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2009 un pasivo por impuesto diferido de 12.971.030,00 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 46.165,07 euros. Tiene un activo por impuesto anticipado de 32.405,35 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	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	144.662,30
Aguas Vivas	5.602.000,00	5.602.000,00	1.680.600,00

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Loma de Colmenar	1.346.000,00	673.000,00
Camponaraya Residencial	40.800,00	40.800,00

Una vez realizada y por la parte de las ventas se llevarán a beneficios en el ejercicio correspondiente. En año 2009 se ha llevado a resultados por la actuación Vasco Mayacina la cantidad de 1.401.792,32 euros.

19. *Hechos posteriores al cierre*

Se abona el resto del préstamo participativo a la Sociedad Pública de Alquiler de 1.500.000 euros el 8 de junio de 2010.

El Consejo de Administración del día quince de diciembre de dos mil nueve autoriza la suscripción de un Préstamo Hipotecario Promotor (Convenio 2009/2012) con el Banco Santander por un importe de 12.464.704,13 euros, con 2 años de carencia y 25 años de amortización, con un interés del Euribor (revisable según Convenio VPA-Plan 2009-2012) más 1,20 por ciento, con disposiciones según avance de obra de 10.058.893,13 euros y 2.405.811 euros a la subrogación para la financiación de 131 viviendas, con 74 trasteros y 131 garajes vinculados en la parcela M-10 de la actuación residencial «Vasco Mayacina», en Mieres (Asturias). El préstamo se suscribe el 11 de junio de 2010.

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

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, S.L. (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, S.A., la transferencia de la documentación societaria a SEA.

La Sociedad Estatal Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. 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 (I.G.V.S.) y en un 85 por ciento por la S.E.P.I a través de su empresa especializada en el desarrollo de parques industriales, Infoinvest, S.A. En la actualidad y con distinto grado de desarrollo, existen 14 actuaciones a cargo de la sociedad estatal Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. sobre una superficie total de 400 hectáreas.

20. *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 primera del edificio Castellana, 91 para la sede social de la sociedad. El importe adeudado el año 2009 es de 191.844,56 euros.

A la sociedad dependiente Suelo Industrial de Galicia, S.A. 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 pagado en 2009 ha sido de 46.342,88 euros.

21. *Otra Información*

1. El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2009 son 182,42, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 183 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	15	21	36
Titulado Grado Medio o Especialista II	9	10	19
Jefe Administrativo/Delineación/Programador	10	13	23
Oficial Primera Administrativo	7	8	15
Oficial Segunda Administrativo	1	9	10
Ayudante Administrativo	1	3	4
Totales	97	95	192

2. La auditoría de cuentas es la Intervención General del Estado.

Sepes tiene contratado un servicio de asesoramiento fiscal con J & A Garrigues, S.L.P., cuyo importe en el año 2009 ha sido de 24.600,00 euros.

3. Hechos a destacar:

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración durante el año 2009 asciende a la cantidad de 63.437,00 euros.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos durante el año 2009 con esta Entidad.

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

Sapreslorca, S.A. 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 está en liquidación. Sepes ha aportado al Consorcio hasta 2002, 10.012.045,95 euros, adeudándose 497.664,40 euros del año 2003. 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, 10.509.710,35 euros y la compensación recibida del Ministerio de Fomento, 5.012.050 euros, existe una diferencia de 5.497.660,35 euros que SEPES desconoce si va a ser compensada.

Aprobada la disolución el 18 de mayo de 2009 por Junta Rectora y tramitándose su liquidación.

La sociedad Bilbao Ría 2000 S.A. 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, S.A., 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 2009 se han abonado a Sepes y se han contabilizado como anticipo de clientes a cuenta de la construcción de las 600 viviendas en Ceuta 9.615,38 miles de euros y de la construcción de 600 viviendas en Melilla 4.657,92 miles de euros.

La Sociedad Pública de Alquiler, sociedad anónima participada al 100 por cien por Sepes, ha experimentado pérdidas durante el ejercicio 2008. El Plan de Negocio y Viabilidad para el periodo 2008-2011 de la sociedad, para asegurar el desarrollo de su actividad, de acuerdo con las previsiones que permitirán entrar en la senda de los beneficios, se han contemplado una serie de medidas entre las que se considera la necesidad de solicitar a Sepes el otorgamiento de un crédito participativo.

El Consejo de Administración de Sepes de veintiocho de abril de 2009 acordó aprobar la concesión de un préstamo participativo por un importe no superior a 6.500.000 euros.

El desembolso es de 5 millones en abril de 2009 y un millón y medio con anterioridad a final del primer trimestre de 2010.

El consejo de Administración de Sepes celebrado el 27 de octubre de 2008 ha aprobado una Oferta Pública para compra de suelo (OPCS), BOE 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 del año 2009 en Oferta Pública para compra de suelo es de 63.011.089,26 euros, desglosada por actuaciones en el siguiente cuadro:

Comunidad Autónoma	Provincia	Actuación	Importe
Castilla y León	León	Sector ULD 19-07 La Armunia	10.845.000,00
Comunidad Valenciana	Alicante	Manzana I IBI	19.800.000,00
Castilla La Mancha	Ciudad Real	Sector V PGOU Puertollano	5.500.000,00
Andalucía	Jaén	Sector SUS-S-24 Linares	10.070.880,36
Canarias	Tenerife	Draguillo Sur Sec. SSU 5.9 Santa Cruz de Tenerife	14.555.961,17
Canarias	Las Palmas	U.A. La Jardinera 2 Telde	2.239.247,73
Total			63.011.089,26

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. 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	58.504.679,48
Comunidad Valenciana	Valencia	Parque Central de Ingenieros	9.110.981,59
		Parque de Artillería	21.821.538,25
Andalucía	Sevilla	Cuartel de Artillería	23.474.165,55
		Total	112.911.364,87

El Consejo de Administración de la Entidad, en sesión celebrada el treinta de marzo de 2009, se da por enterado del acuerdo del Consejo de Ministros el veinte de marzo de 2009, por el que autoriza la creación de la sociedad estatal mercantil anónima Sepes Urbana, S.A., tutelada por el Ministerio de Vivienda a través de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo. Se aprueba la creación y los estatutos de la sociedad con un capital social de 50 millones de euros, del que la entidad es partícipe al 100 por cien y autoriza el desembolso del 25 por ciento de la participación, equivalente a 12.500.000 euros.

ANEXO II

SEPEs ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Consolidado de los años 2009 y 2008

Activo	Notas	2009	2008
A) Activo No Corriente		51.697.450,85	51.565.732,77
I. Inmovilizado intangible	6	996.653,00	1.022.609,97
II. Inmovilizado material	5	23.774.664,27	26.920.176,19
1. Terrenos y construcciones.		20.457.538,62	23.250.017,89
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		3.317.125,65	3.670.158,30
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias.	7	4.886.888,58	2.764.966,26
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8	18.805.715,29	17.683.269,08
1. Participaciones puestas en equivalencia.		14.387.131,74	16.154.041,48
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.			
1. Otros activos financieros.		4.418.583,55	1.529.227,60
V. Inversiones financieras a largo plazo.	9 y 10	2.996.192,02	2.855.153,38
VI. Activos por impuesto diferido.		237.337,69	319.557,89
VII. Fondo de comercio de sociedades consolidadas.			
B) Activos Corrientes		1.385.481.678,63	1.291.188.385,4 _a
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.			
II. Existencias.	11	1.040.465.983,83	767.826.623,81
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10. c	288.006.085,83	324.817.316,47
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		248.316.757,55	299.127.684,23
2. Empresas puestas en equivalencia.			
3. Activos por impuesto corriente.		47.271,90	
4. Otros deudores.		39.642.056,38	25.689.632,24
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		45.493,44	41.519,82
1. Créditos a empresas puestas en equivalencia.			
2. Otros activos financieros.		45.493,44	41.519,82
V. Inversiones financieras a corto plazo.	10. a y h	13.422.435,49	8.102.331,01
VI. Periodificaciones a corto plazo.		899.096,67	765.997,76
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		42.642.583,37	189.634.596,61
TOTAL ACTIVO		1.437.179.129,48	1.342.754.118,2 _e

Patrimonio Neto y Pasivo	Notas	2009	2008
A) PATRIMONIO NETO			
A-1) FONDOS PROPIOS	12	1.144.479.694,58	1.144.771.836,6 _A
I. Capital Suscrito		267.276.883,57	267.276.883,57
II. Prima de emisión			
III. Reservas y resultados de ejercicios anteriores		887.404.499,60	852.825.556,55
1. Reservas distribuibles		852.825.556,55	852.825.556,55
2. Reservas no distribuibles			
3. Resultados de ejercicios anteriores		34.578.943,05	
IV. Reservas en sociedades consolidadas	12. c	-18.879.852,77	-10.629.337,55
V. Reservas en sociedades puestas en equivalencia	12. c	6.947.347,52	7.997.366,01
VI. (Acciones y Participaciones en Patrimonio Propias y de la sociedad Dominante			
VII Otras Aportaciones de Socios			
VIII Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		1.730.816,65	27.301.368,05

Patrimonio Neto y Pasivo	Notas	2009	2008
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas		1.656.865,89	27.600.592,16
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos)	13	73.950,76	-299.224,11
IX Dividendo a cuenta			
X. Otros Instrumentos de Patrimonio Neto			
A-2) Ajustes por Cambio de Valor			
I. Diferencia de conversión de sociedades consolidadas			
II. Diferencia de conversión de sociedades puestas en equivalencia			
III Otros ajustes por cambios de valor de sociedades consolidadas			
IV. Otros ajustes por cambios de valor de sociedades puestas en equivalencia			
A-3) Subvenciones Donaciones y Legados Recibidos	14	37.420.449,90	35.073.743,68
I En sociedades consolidadas		37.420.449,90	35.073.743,68
II En sociedades puestas en equivalencia			
A-4) Socios Externos	13	4.167.836,51	4.241.787,27
B) Pasivo No Corriente		134.282.306,76	36.547.126,90
I. Provisiones A Largo Plazo	17	8.829.181,70	11.715.382,90
II Deudas A Largo Plazo		100.223.744,02	9.866.217,96
1. Obligaciones y otros v.neg.			
2. Deudas con entidades de crédito		98.741.744,02	
3. Acreedores por Arrendamiento financiero			
4 Otros Pasivos Financieros		1.482.000,00	9.866.217,96
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	14	25.229.381,04	14.965.526,04
V. Periodificación a Largo Plazo			
C) Pasivo Corriente		116.828.841,73	122.119.623,77
I. Pasivos Vinculados con Activos No Corrientes Mantenidos Para la Venta			
II. Provisiones Corto Plazo	10	23.430.831,76	33.061.286,09
III. Deudas a Corto Plazo		10.922.656,81	4.744.544,64
1. Obligaciones y otros v.neg.			
2. Deudas con entidades de crédito		986.707,23	653,71
3. Acreedores por Arrendamiento financiero			
4 Otros Pasivos Financieros		9.935.949,58	4.743.890,93
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		82.475.353,16	84.313.793,04
1. Proveedores		24.922.066,40	28.929.592,90
2. Proveedores Empresas puestas en equivalencia			
3. Pasivos por Impuesto corriente.		333.908,09	8.905.863,93
4. Otros acreedores		57.219.378,67	46.478.336,21
VI. Periodificaciones a Corto Plazo			
Total Patrimonio Neto y Pasivo (A + B + C)		251.111.148,49	1.342.754.118,25

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de los ejercicios 2009 y 2008

	Notas	2.009	2.008
A. Operaciones Continuas			
1. Importe de la cifra de negocios.	16	46.377.868,20	127.917.116,83
a) Ventas		38.301.371,77	123.616.632,43
b) Prestaciones de servicios		8.076.496,43	4.300.484,40
2. Variación de existencias	11	287.350.580,36	90.855.386,82
3. Trabajos efectuados por la E. inmovilizado			
4. Aprovisionamientos	11	-322.296.291,88	-150.546.368,26
a) Consumos de mercaderías, materias primas y otras		-322.296.291,88	-150.546.368,26
5. Otros ingresos de explotación		2.892.712,05	4.994.730,33
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		662.934,53	380.182,81
c) Subvenciones	14	2.229.777,52	4.614.547,52
6. Gastos de personal	19	-12.831.885,13	-11.964.699,82
a) Sueldos, salarios		-9.624.368,70	-9.158.885,30
b) Cargas Sociales		-3.207.516,43	-2.805.814,52
c) Provisiones			
7. Otros Gastos. explotación	10.c 17	-8.120.460,30	-45.067.557,16
a) Servicios exteriores		-9.131.052,05	-11.411.014,98
b) Tributos		-4.030.998,76	-2.069.816,58
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales		-4.503.884,38	-22.308.072,70
d) Otros gastos de gestión corriente		-1.263.673,88	-9.104.162,50
e) Variación PTP		9.168.954,88	-50.030,89
f) Otros resultados		1.640.193,89	-124.459,51
8. Amortización del Inmovilizado	5,6,7	-1.776.123,41	-1.683.292,08
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras		0,00	0,00
10 Exceso de Provisiones		389.908,17	417.684,43
11. Deterioro y Resultados por Enajenación del Inmovilizado	8	1.849.417,77	9.307.125,18
a) Deterioro y Pérdidas		0,00	-112,21
b) resultados por enajenaciones y otras		1.849.417,77	9.307.237,39
12. Deterioro y Resultados por Enajenaciones de Participaciones consolidadas		0,00	0,00
13. Diferencia negativa de consolidación de sociedades consolidadas		0,00	0,00
A.1 Resultados De Explotación		-6.164.274,17	24.230.126,27
14 Ingresos Financieros		13.977.585,24	23.734.111,90
a). Ingresos de participadas en instrumentos de patrimonio		6.080,00	2.880,00
b). 'Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros		13.971.505,24	23.731.231,90
15. Gastos Financieros		-1.004.351,73	-71.221,07
16. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros			
a) Cartera de negociación y Otros			
b) Imp. A resultados de ejercicios por activos financieros Disponibles venta			
17. Diferencias de cambio			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros		-14.278,18	185.055,81
a) Deterioros y Perdidas		-14.278,18	185.055,81
b) Resultados por enajenaciones y otras			
A.2 Resultado Financiero		12.958.955,33	23.847.946,64
19. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		122.783,71	839.674,97
20. Deterioro y resultados por enajenaciones de participaciones. puestas en equivalencia			
21. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia			
A.3 Resultado Antes De Impuestos	15	6.917.464,87	48.917.747,88
22. Impuesto sobre beneficios	15	-5.260.598,98	-21.317.155,73
A.4 Resultado Del Ejercicio Procedente De Operaciones Continuas		1.656.865,89	27.600.592,16
B. Operaciones Interrumpidas			
23. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5 resultado consolidado del ejercicio		1.656.865,89	27.600.592,16
. Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		1.730.816,65	27.301.368,05
. Resultado atribuido a socios externos	13	(73.951)	299.224

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado de los ejercicios 2009 y 2008

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos:

	Notas	2009	2008
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		1.656.865,89	27.600.592,16
I. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/ gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	5.602.000,00	6.665.020,91
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	14	-1.680.600,00	-1.477.350,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		3.921.400,00	5.187.670,91
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	14	-2.229.777,52	-4.105.068,43
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo	14	655.083,74	588.015,80
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		-1.574.693,78	-3.517.052,63
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		4.003.572,11	29.271.210,44

B) Estado total de cambios en el Patrimonio Neto:

	Capital	Reservas	Resultados De Ejercicios Anteriores	Otras Aport. De Socios	Resultado Del Ejercicio	(Di v. A Cta)	Otros Inst De Pat. Neto	Socios Externos	Subvenciones, Donaciones Y Legajos Recibidos	Total
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
I. Ajustes por errores del ejercicio 2008y anteriores	512									
II. Ajustes por errores del ejercicio 2008y anteriores	513									
B) Saldo Ajustado, Inicio Del Ejercicio 2008	514	267.276.883,57	788.211.227,02	61.982.371,60				3.942.563,16	33.403.125,40	1.154.816.170,75
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515				27.301.368,05			299.224,11	1.670.618,28	29.271.210,44
II. Operaciones con socios o propietarios	516		61.982.371,60	-61.982.371,60					0,00	
1. Aumentos de capital	517									
2. (-) Reducciones de capital	518									
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519									
4. (-) Distribución de dividendos	520									
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521									
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522									
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		61.982.371,60	-61.982.371,60						
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524									
C) Saldo, Final Del Ejercicio 2008	511	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 en el ejercicio 2007	512									
II. Ajustes por errores del ejercicio 2008y anteriores	513									
D) Saldo Ajustado, Inicio Del Ejercicio 2009	514	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 reconocidos	515				1.730.816,65			-73.950,76	2.346.706,22	4.003.572,11
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-9.300.547,31	7.277.575,00						-2.022.972,31
1. Aumentos de capital	517									
2. (-) Reducciones de capital	518									
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519									
4. (-) Distribución de dividendos	520									
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521									
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522									
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		-9.300.547,31	7.277.575,00						
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524									
E) Saldo, Final Del Ejercicio 2009	525	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

Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2009 y 2008

	Notas	2009	2008
A) Flujos De Efectivo De Las Actividades De Explotación		-251.079.548,21	-98.987.335,15
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.917.464,87	48.917.747,88
2. Ajustes del resultado		-22.964.937,19	-14.073.362,74
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6,7	1.776.114,13	1.683.292,08
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8,10C,17	14.278,18	19.780.995,40
c) Variación de provisiones (+/-)		-5.037.137,77	2.425.409,55
d) Imputación de subvenciones	14	-2.229.777,52	-4.614.547,52
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	8	-1.849.417,77	-9.307.237,39
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)			112,21
g) Ingresos financieros (-)	10C	-14.022.318,54	-23.678.869,51
h) Gastos financieros (+)		1.049.142,30	71.221,07
i) Diferencias de cambio (+/-)			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		-2.543.036,49	405.936,34
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		-122.783,71	-839.674,97
3. Cambios en el capital corriente		-235.789.468,22	-132.930.713,31
a) Existencias (+/-)	11	-287.350.760,36	-90.858.636,82
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10C	41.600.324,42	-25.268.901,24
c) Otros activos corrientes (+/-)		-1.694.583,07	-32.678.620,81
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		14.158.120,10	18.968.854,33
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-2.245.906,01	-3.088.715,86
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-256.663,30	-4.692,91
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		757.392,33	-901.006,98
a) Pagos de intereses (-)		-6.009,96	-71.221,07
b) Cobros de dividendos (+)		68.093,84	146.074,49
c) Cobros de intereses (+)		12.739.219,77	19.242.718,59
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-12.043.911,32	-20.752.240,61
e) Otros pagos (cobros) (+/-)			533.661,62
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		-251.079.548,21	-98.987.335,15
B) Flujos De Efectivo De Las Actividades De Inversión		-15.024.857,45	4.735.560,14
6. Pagos por inversiones (-)		-11.032.580,25	-8.492.996,00
a) Empresas del grupo y asociadas	8	-10.117.989,08	-6.291.051,13
b) Inmovilizado intangible	6	-376.028,24	-637.800,27
c) Inmovilizado material	5	-538.562,93	-1.564.144,60
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 (+)		-3.992.277,20	13.228.556,14
a) Empresas del grupo y asociadas	8		11.258.036,14
b) Inmovilizado intangible			
c) Inmovilizado material	5	1.880,00	220.520,00
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros		-3.994.157,20	1.750.000,00
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)		-15.024.857	4.735.560
C) Flujos De Efectivo De Las Actividades De Financiación		119.112.392,42	13.316.809,18
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		17.047.043,18	11.073.971,07
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	8		4.800.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		8.526.543,18	
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		8.520.500,00	6.273.971,07
e) Subvenciones, donaciones y legados (+)	14	102.065.349,24	2.242.838,11
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		102.066.309,24	3.354.401,01
a) Emisión			
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)		98.750.000,00	3.315.401,01
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			39.000,00
4. Deudas con características especiales (+)			
5. Otras deudas (+)		3.316.309,24	
b) Devolución y amortización de		-960,00	-1.111.562,90
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)			
4. Deudas con características especiales (-)			
5. 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)		119.112.392,42	13.316.809,18
D) Efecto De Las Variaciones De Los Tipos De Cambio			15.000,00
E) Aumento/Disminución Neta Del Efectivo O Equivalentes (+/-5+/-12+/-D)		-146.992.013,24	-80.919.965,83
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		189.634.596,61	270.554.562,44
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		42.642.583,37	189.634.596,61

MEMORIA DE LAS CUENTAS CONSOLIDADAS DE SEPES Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DEL EJERCICIO 2009

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 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.

La composición del grupo de Sepes es la siguiente:

Sociedad dependiente incluida en consolidación	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Part. Directa	Part. Indirecta	Part. Total
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	Gestur La Rioja.	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño.	Expertos Independientes Auditores, S.L.	75,00%	-	75,00%
Suelo Industrial de Galicia, S.A.	Sigalsa.	Rua del Villar, 15 1.º 15705 Santiago de Compostela.	Servicios de Auditoría y Consulting de Empresas, SL.	53,61%	-	53,61%
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	S.P.A.	P.º de la Castellana, 91 28046 Madrid.	Mazars Auditores	100%	-	100%
Sepes Urbana, S.A.U.	Sepes Urbana.	P.º de la Castellana, 91 28046 Madrid.	-	100%	-	100%

Sepes Urbana, S.A.U. fue creada por acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de marzo de 2009. En la actualidad está en la actualidad en disolución por el recorte de altos cargos y sociedades estatales de RD 624/2010 de 7 de mayo de 2010.

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

Sociedad dependiente incluida en consolidación	Valor en libros de la sociedad tenedora (miles de euros)				
	Sociedad que tiene la Inversión	Valor de la Inversión	Desembolso pendiente	Provisiones	Valor Neto Inversión
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	Sepes	2.614			2.614
Suelo Industrial de Galicia, S.A.	Sepes	1.524			1.524
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	Sepes	33.326		(28.319)	5.007
Sepes Urbana, S.A.U.	Sepes	50.000	37.500	(523)	49.477

El Consorcio Río San Pedro (Cádiz) pertenece también al grupo de sociedades dependientes participadas mayoritariamente de Sepes. No se aplica el método de integración global por la especial situación explicada a continuación:

El Consorcio Río San Pedro (Cádiz) 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.

El Consorcio se financió con la aportación inicial del INUR, único socio que aportó, y aportaciones de Sepes por 1.231 miles de euros, recuperando por venta de parcelas 1.876 miles de euros, estando la diferencia provisionada.

El saldo de Sepes con EL Consorcio Rio 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	Domicilio	Auditor	Part. Directa	Part. Indirecta	Part. Total
Deportivo Santa Ana, S.A.	Deportivo Santa Ana.	Padua, 1 Pol. Residenciall Sta. Ana - 30319 Cartagena (Murcia).	Antonio José Puerto Llopis.	48,75%	-	48,75%
Junta de Compensación de Arinaga	J.M.C. Arinaga.	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº2 (P.I Arinaga) Agüimes Gran Canaria.	LV Auditoría de Cuentas S.L.	30.81%	-	30.81%
Junta de Compensación Valle de Güimar	J.M.C. Güimar.	Avda. Bravo Murillo 14 pl. baja Santa Cruz de Tenerife (Tenerife).	Ernst & Young.	30.00%	-	30.00%
Saprelorca, S.A.	Sapreslorca.	Polígono Industrial de 30817 Lorca (Murcia).	Compañía de Auditoria Consejeros Auditores, SL.	40.44%	-	40.44%
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	C/Plaza de España, 1- 06002 Badajoz (Extremadura).	Ernst & Young.	33.33%	-	33.33%
Bilbao Ría 2000, S.A.	BILBAO RÍA 2000.	C/ José Mª Olábarri, 4 48001 Bilbao.	KPMG Auditores, S.L.	25.01%	-	25.01%

La Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. fue constituida el 8 de enero de 2008.

Sepes, de acuerdo con la legislación vigente está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las del ejercicio 2008 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 21 de mayo de 2010.

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, S.A.	Sepes	29	-	-	29
J.M.C. Arinaga	Sepes	2.988	-	-	2.988
J.M.C. Güimar	Sepes	1.940	-	-	1.940
Saprelorca, S.A.	Sepes	1.358	-	-	1.358
Bilbao Ría 2000, S.A.	Sepes	501	-	(134)	367
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	Sepes	2000	1500	(68)	432

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 de Arinaga y la Junta Mixta de Compensación de Güimar, que se incluyen en la consolidación.

Dentro de las asociadas estaría el Consorcio de Jerez participada en un 30 por ciento, constituido sobre la base del convenio de 1.995 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, habiéndose llevado a gastos 10.509,7 miles de euros, estando pendiente de pago 497,66 miles de euros.

Principios de consolidación: La consolidación de las sociedades en las que SEPES, posee una participación directa o indirecta superior al 50 por ciento 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.

Las sociedades en las que la participación directa e indirecta es inferior al 50 por ciento y superior al 20 por ciento 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».

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

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 nuevo Plan General de Contabilidad, Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, BOE 20-11-2007, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria. Son obtenidas de los registros contables de la Sociedad y de sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2009, y se presentan de acuerdo con la Orden de 28 de diciembre de 1994,

por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1815/1991 sobre Normas para la Formulación de las cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo consolidado.

b) Principios contables.—En la preparación de las cuentas anuales consolidadas se han aplicado los principios contables establecidos en el Plan de Contabilidad para Sepes aprobado por la Intervención General de la Administración del Estado y, subsidiariamente, la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y las establecidas en el Real Decreto 1815/91 de Normas para la formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

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) 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 2009, se presentan junto con las cuentas anuales consolidadas del año 2008.

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 ha sido la disminución del Patrimonio Neto de Sepes, en 69,9 millones de euros, según siguiente desglose en miles de euros:

Concepto	Importe
Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2007	1.213.529
Disminución de las reservas:	
Reclasificación y nueva valoración derechos de superficie (Entrerriós)	-17.769
Disminución por desaparición de los ingresos por intereses diferidos ventas	-38.053
Disminución subvenciones por intereses diferidos Feder	-14.075
Total ajustes	-69.897
Patrimonio Neto a 1 de enero 2008	1.143.632

3. Distribución de resultados de la Sociedad dominante

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.

Los beneficios del ejercicio 2008 se aplicaron íntegramente a Reservas estatutarias. Los Estatutos de Sepes no contemplan restricciones u otras consideraciones específicas a la distribución o destino de dicha reserva.

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009, 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 como consecuencia de las transacciones anteriores.

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 4 años.

d) Inmovilizaciones materiales.—El inmovilizado material se ha valorado al precio de adquisición o al coste de producción, actualizado de acuerdo con el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio y el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, en aquellas sociedades que procedieron a la actualización. El incremento neto de valor resultante de las operaciones de actualización de 1996 se amortiza en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados. La revalorización más significativa realizada al amparo de las citadas disposiciones correspondió a la Sociedad dominante, siendo los importes de la misma los siguientes:

Concepto	Importe (Miles de euros)
Terrenos y construcciones	4.070,1
Instalaciones.	193,6
Elementos de transporte	12,7

Realizada en 1999 la comprobación por parte de la Inspección de Tributos, se aumentó la revalorización de los terrenos y construcciones en 127,7 miles de euros.

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

El inmovilizado material se amortiza siguiendo el método lineal, distribuyéndose el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el detalle siguiente:

Concepto	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones.	50
Instalaciones.	6-10
Mobiliario	7-10
Equipos para proceso de información	4
Otros inmovilizado	8-10

Los importes de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material corresponden a la activación de los costes incurridos hasta la puesta en condiciones de explotación de las diferentes inversiones.

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 periodo 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.

e) 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 IPC 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.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan 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.

f) 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 este. 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.

En el ejercicio 2009 no se han realizado permutas.

g) 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.

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. 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 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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

h) Existencias.—Con carácter general, las existencias se valoran al precio de coste o al valor de mercado, si éste fuese menor, recogiendo la diferencia de valor en la provisión por depreciación, cuando dicha depreciación sea reversible. El precio de coste incluye el coste de adquisición del suelo más los gastos directos relacionados con su acondicionamiento más las actualizaciones de terrenos realizadas al amparo del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio y del Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, en aquellas sociedades que procedieron a la actualización.

La revalorización más significativa realizada al amparo de las citadas disposiciones correspondió a la Sociedad dominante, siendo los importes de la misma los siguientes:

Concepto	Importe (Miles de euros)
Terrenos	26.968,90
Solares y equipamientos	79.249,40

Realizada en 1999 la comprobación por parte de la Inspección de Tributos, se disminuyó la revalorización de los terrenos en 2.578,5 miles de euros.

Los terrenos en reserva se registran por su precio de adquisición más los costes del proyecto, si los hubiese, así como otros gastos directamente relacionados con su adquisición (impuestos, notarios, gastos de registro...). Se incorporan como coste indirecto, los gastos de personal.

Los polígonos urbanizados (obras terminadas) y obras en curso incluyen el valor de los terrenos más todos los costes directos necesarios para la urbanización, acondicionamiento y construcción.

i) 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.

j) 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.

No se realizan transacciones en moneda extranjera.

k) Impuesto sobre Beneficios.—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.

Los créditos fiscales por pérdidas compensables y/o diferencias temporales se reconocen como impuestos anticipados hasta el límite de los impuestos diferidos derivados de aquellas diferencias temporales que se prevé revertirán durante el período de caducidad del derecho de compensación.

Cada una de las sociedades del Grupo calcula y liquida el Impuesto sobre Sociedades de manera individual.

l) Ingresos y gastos.—Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera.

Los ingresos por ventas de parcelas están constituidos por el importe que figure en los contratos, que corresponda a parcelas que estén en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio. Para el caso de ventas de parcelas que se encuentren en fase de urbanización, se entenderá que aquéllas están en condiciones de entrega material a los clientes cuando las obras de urbanización de las parcelas se encuentren sustancialmente terminadas, es decir, cuando los costes previstos de terminación de obra no sean significativos en relación con el importe de la obra. A estos efectos se entiende que no son significativos los costes pendientes de terminación de obra cuando al menos se ha incorporado el 80 por ciento de los costes de urbanización sin tener en cuenta el valor previo del terreno que se urbaniza.

Los importes recibidos de los clientes en tanto las parcelas no se hallan en condiciones de entrega material se registran en el epígrafe «Otros Acreedores» del pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 adjunto.

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

Las sociedades, siguiendo el principio de prudencia, únicamente contabilizan los beneficios realizados, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

m) Indemnizaciones por despido.—De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las Sociedades Dominantes están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto, puesto que no se prevé ninguna situación de esta naturaleza.

n) Subvenciones, donaciones y legados.—La única sociedad del grupo consolidado que recibe Subvenciones es la sociedad dominante, 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 I.C.A.C. (B.O.I.C.A.C. nº 26) se contabilizan como resultados extraordinarios con el mismo criterio de imputación temporal.

En el 2009 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 2009 el importe llevado a resultados es de 46.162,07 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 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.—El grupo consolidado realiza todas las operaciones con vinculadas a valores de mercado.

p) Convenios.—En los últimos años 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 2008 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 gasto 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 del movimiento del ejercicio 2009 de este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto es el siguiente:

Concepto	Miles de euros			
	31-12-08	Adiciones	Bajas	31-12-09
Terrenos y construcciones	27.551,59	64,60	(3.220,48)	24.395,71
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario . . .	6.598,91	272,70	(682,40)	6.189,21
Otro inmovilizado	1.662,07	210,90	(127,52)	1.745,45
Total Coste	35.812,57	548,20	(4.030,40)	32.330,37
Total Amortización Acumulada	(8.892,39)	(1.403,22)	1.739,90	(8.555,71)
Saldo Neto				23.774,66

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

Sociedad	Miles de Euros
SEPES	18.418,87
SPA	2.003,62
GESTUR LA RIOJA	35,05
Total Neto	20.457,54

El traspaso de inmovilizado de la sociedad dominante SEPES, es debido al convenio firmado el 28 de julio de 2009 con el Deportivo Santa Ana, S.A., que supone la cesión de las instalaciones deportivas por un canon anual de 150.000 euros actualizable al IPC. Se reclasifican como inversiones inmobiliarias.

6. *Inmovilizado intangible*

La evolución del inmovilizado intangible es la siguiente:

Concepto	Miles de euros			
	31-12-08	Adiciones	Bajas	31-12-09
Aplicaciones Informáticas	1.869,28	344,27	(52,40)	2.161,15
Marcas/ Propiedad Industrial	0,11	0,60		0,71
Total Coste	1.869,39	344,87	(52,40)	2.161,86
Total Amortización Acumulada	(846,78)	(342,93)	24,50	(1.165,21)
Saldo Neto				996,65

7. *Inversiones Inmobiliarias*

En el grupo consolidado, tienen inversiones inmobiliarias la sociedad Sepes y Sociedad Gestur La Rioja.

Dentro de inversiones inmobiliarias de Sepes, se han reclasificado la planta baja y la quinta, que está alquilada a la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. sociedad participada de SEPES al 100 por cien.

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

Terrenos 1.681.630,84 euros.
 Construcciones 1.559.754,75 euros.
 Amortización acumulada 477.488,85 euros.

Se sigue amortizando al 2 por ciento anual.

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 IVA actualizándose la renta por el IPC, en la última revisión de julio del 2009 la renta asciende a 7.337,90 euros mensuales sin incluir el IVA.

El contrato de arrendamiento de la planta quinta se firmó el 28 de diciembre del 2007 con un precio para el año 2009 de 8.740,53 euros mensuales sin incluir el IVA actualizándose la renta con el IPC.

Además, en los dos contratos se estipula que se le repercutirán los gastos generales del edificio. En la actualidad aún no se han repercutido dichos gastos.

Como se ha explicado anteriormente, este año ha sido reclasificado a inversiones inmobiliarias el Deportivo Santa Ana.

El detalle en miles de euros de las inversiones inmobiliarias de la sociedad dominante es el siguiente:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	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	2.215,95	(92,96)		4.854,98

Las inversiones inmobiliarias de la sociedad Gestur Rioja han tenido la siguiente evolución en euros:

Inversiones Inmobiliarias Elementos	Valoración	Amortización	Ingresos	Gastos
C/ Barriocepo 13-15- 2.º Logroño.	50.408,05	-18.502,83	2.198,80	1.043,93

8. Inversiones Financieras en Empresas del Grupo

El resto de las participadas de Sepes que no entran dentro de la consolidación es el siguiente:

Nombre Entidad	Porcentaje Participación	Valor Bruto	Deterioro Valor	Desembolsos Pendientes
Bilbao Ría 2000, S.A.	25,00	501,41	133,78	
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5,00	928,51		
J.M.C. Raposas I	12,10	933,84		
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		
J.M.C. Arinaga	30,81	2.987,74		
J.M.C. Monte Pio	2,30	19,14		
J.M.C. Valle de Güimar.	30,00	1.940,31		
J.M.C. Va-2g2 Jerez.	39,18	114,02		
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	1.021,72		
Polígono Industrial de Granadilla, S.A.	10,00	1.487,71		
Sapres Lorca	40,29	1.358,29		
Suelo Industrial de Galicia, S.A.	53,61	1.524,02		
V.P.I. Logística, S.A.	7,20	1.307,20	179,00	
Plataforma Logística del Suroeste Europeo. .	33,33	1.999,80	68,30	1.499,85
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	100,00	33.326,54	28.319,46	
J.C. Sector I-9 Barrio de San Juan.		33,94		
Sepes Urbana, S.A.U.	100,00	50.000,00	523,53	37.500,00

Se minorra 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:

La aportación para compensación de pérdidas a la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. de 8.526,54 miles de euros.

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, S.A.U.		523,53		523,53
Vpi Logística	164,72	14,28		179,00
Sociedad Pública de Alquiler	23.224,46	5.095,00		28.319,46
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	30,71	37,59		68,30
Total.	26.508,77	5.670,40		32.179,17

La creación de la sociedad Sepes Urbana, S.A.U. participada en un 100 por cien, quedando por desembolsar 37.500 miles de euros.

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. 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 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 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 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 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 han clasificado 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 un Euribor general del 4 por ciento, promedio del año 2008. En la opción de compra de Entreríos que aumenta según IPC sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo el 3 por ciento como media del año 2008.

La valoración de estos activos ha sido:

Merca Badajoz: 16.711,11 euros.

Entreríos: 1.816.042,81 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.

10. Instrumentos financieros

a) Créditos a empresas del grupo.—En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 9.907,21 miles de euros. La composición es la siguiente:

	Importe	Intereses Devengados	Total
A Empresas Participadas			
C.I.L.S.A.	750,00	46,18	796,18
Sapreslorca	2.769,50	61,62	2.831,12
Total.	3.519,50	107,80	3.627,30
A Empresas del Grupo			
Consortio Río San Pedro.	1.230,96		1.230,96
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	5.000,00	48,94	5.048,94
Total.	6.230,96	48,94	6.279,91
Total Créditos.	9.750,46	156,74	9.907,21

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.

b) Inversiones financieras a corto plazo.—El desglose por sociedades del epígrafe «Inversiones financieras a corto plazo», es el siguiente:

Empresa	Importe
Sociedad Pública de Alquiler	3.994.157,20
Sepes	80.240,20
Sigalsa	813.429,74
Gestur La Rioja.	7.277.781,24
Total	12.165.608,38
Créditos a Empresas (Sepes)	1.256.827,11
Total Inversiones Financieras.	13.422.435,49

c) 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 se detallan en el cuadro siguiente:

Créditos Comerciales	Importe Miles de euros
Clientes a Corto Plazo	
Vencidos a 31 de diciembre de 2009	30.456,26
Año 2010	46.506,56
Total	76.962,82
Clientes a Largo Plazo	
Año 2011	45.869,07
Año 2012	38.212,61
Año 2013	35.626,82
Año 2014	28.554,70
Año 2015	19.370,16
Año 2016	8.426,02
Año 2017	1.592,95
Año 2018	67,9
Año 2019	34
Año 2020	5,13
Total	177.759,37
Deterioro de Valor.	11.431,29
Total	243.290,90
Clientes Sigalsa	294,84
Clientes Sociedad Pública de Alquiler.	4.731,01
Total Créditos Comerciales	248.316,75

Dentro de este saldo se encuentra un cliente valorado por un importe de 7.380.844,65 euros, por convenio firmado el 28 de Marzo de 2008 con Unión Fenosa Distribución S.A., 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.

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.

Al cierre del ejercicio 2009, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias sobre 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 crédito (impagos). El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2009, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 68.730.392,88 euros.

La corrección valorativa anual por el deterioro o rebaja de valor reversible de los activos financieros correspondiente a derechos de cobro procedentes de la venta a crédito de inmuebles reconocida con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2009 es de 1.997.740,09 euros. El importe de las pérdidas por deterioro reversible incurridas en estas partidas que se ha reconocido en la cuenta de resultados es la diferencia entre su valor contable a coste amortizado, y el valor actual de sus flujos futuros 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.

El procedimiento seguido ha consistido en la segmentación en dos grupos de riesgo del total de las 414 operaciones de compraventa de bienes inmuebles a crédito consideradas como activos dudosos: . Primer grupo, operaciones con riesgo superior a 500.000 euros, para los que se ha realizado una evaluación individualizada, basada en las mejores estimaciones posibles de la Entidad sobre los flujos esperados futuros, y utilizando para la actualización el tipo de interés efectivo correspondiente a cada operación, al tratarse de un tipo de interés fijo.. Segundo grupo, operaciones con riesgo igual o inferior a 500.000 euros, para los que se ha realizado una estimación colectiva de la pérdida de valor aplicando el porcentaje de deterioro que ha resultado del estudio de los activos del primer grupo.

Se ha considerado 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 tienen un valor a coste amortizado de 3.116.475,83 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.

Cuadro Importes Créditos Comerciales

	Coste Amortizado	Porcentajes	Importe Deterioro a 31/12/2009
Activos Totales	254.722.190,28		
Activos Dudosos.	68.730.392,88	26,98	
Mayor 500.000 euros	39.493.870,62	57,46	5.004.793,15
Menor 500.000 euros	26.120.046,43	38,00	3.310.018,17
Arinaga 20 Naves	3.116.475,83	4,53	3.116.475,83
Total Deterioro A 31/12/2009.			11.431.287,15
Deterioro Anterior A 31/12/2008			9.433.547,06
Diferencia a Cuenta de Pérdidas y Ganancias Resultados Negativos 2009			1.997.740,09

Resto de deudores.—Otras cuentas de deudores importantes contabilizadas son:

Deudores por suplidos: dentro de este grupo el más importante es por el incremento valor de los terrenos, de los que están provisionados los anteriores a 2006 por un importe de 1.860 miles de euros.

Provisión de fondos a letrados y otros: por un importe de 3.039 miles de euros, estando provisionados 2.439 miles de euros, de los cuales 2.098 miles de euros corresponde 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 m² edificables para vivienda protegida.

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

Otros deudores antiguos provisionados por un importe de 221 miles de euros.

d) Pasivos financieros.—El saldo del balance consolidado desglosado por sociedades, al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Sepes Urbana	Total
Deudas a largo plazo.	100.223.744,02					100.223.744,02
Deudas a corto plazo.	3.988.574,90	960	9.000	6.923.843,64	278,27	10.922.656,81

El Consejo de Administración de SEPES, sociedad dominante, de veintiocho 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 es de 5 millones en abril de 2009 y un millón y medio con anterioridad a final del primer trimestre de 2010, abonado el 8 de junio de 2010.

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 (OPCS) y el convenio firmado con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) 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 (ICO) 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.

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2009 a largo plazo es 98.741.744,02 euros y a corto plazo 986.701,81 euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2009 son 978.445,83 euros que no han sido activados según Boicac nº1 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 periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

B. Anticipos de Clientes.—Con fechas 12 y 21 de diciembre de 2007, la sociedad dominante 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.

Los importes más significativos de esta partida son los anticipos del Ministerio de Vivienda, por un importe de 9.315,84 miles de euros para la construcción de 600 viviendas en Melilla y 32.692,31 miles de euros para la construcción de 600 viviendas en Ceuta.

11. Existencias

El desglose por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 en miles de euros es el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Sepes Urbana	Total
Materias Primas y otro aprovisionamiento . . .			18,22			18,22
Terrenos en curso.	684.480,20	701,87	283,24			685.465,31
Actuaciones en venta- Solares (A).	327.322,15					
Construcciones (B).	9.121,66					
Solares readquiridos (C).	567,90					
Productos terminados (A+B+C)	337.011,71	272,07	1.308,75			338.592,53
Anticipos a proveedores.	17.088,64					17.088,64
Provisiones.	(698,71)					(698,71)
Total Existencias Finales	1.037.881,84	973,94	1.610,21			1.040.465,98

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

	Sepes	Gestur Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Sepes Urbana
Existencias Iniciales	734.237,57	972,15	1.515,57	-	-
Compras	315.154,94	113,95	24,96	8.355,47	5,84
Consumo Mercaderías	-			-	
Coste Ventas	-27.900,60	-115,74	-119,59	-8.355,47	-5,84
Total Variación Existente	287.254,34	1,79	94,63	-	
Saldo Final	1.021.491,91	973,94	1.610,20	-	
Anticipos A Proveedores.	17.088,64				
Provisiones.	-698,71				
Existencias Finales.	1.037.881,84	973,94	1.610,20	-	-

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 pago, 30 por ciento y 40 por ciento respectivamente, por 2.783,18 miles de euros, del Convenio con Unión Fenosa Distribución, S.A. 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 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 2.ª Fase. El importe de 4.103,74 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 2.ª Fase a Oca Construcciones y Proyectos, S.A., como anticipo de las obras de urbanización.

El 40 por ciento del pago según convenio específico de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, la Diputación provincial de Valladolid, la mancomunidad de municipios «Vega de Duero», la Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León, S.A. y SEPES para la ejecución de las obras de construcción, puesta en marcha, y explotación de la estación de tratamiento de agua potable destinada al abastecimiento de los municipios integrantes de la mancomunidad, así como para la actuación logística-industrial Tordesillas. El importe es de 1.400,00 miles de euros.

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, S.A.U. 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, S.A.U. 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. Fondos propios

a) Reservas de la Sociedad dominante.—El detalle de las reservas de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2009 es como sigue:

Concepto	Importe
Reserva de revalorización Real Decreto Ley. 7/1996.	104.453,69
Reservas Estatutarias	738.497,93
Total	842.951,62

Reserva de revalorización R.D.L. 7/1996: Acogiéndose a lo permitido por el Real Decreto-Ley 7/1996, la Sociedad procedió a actualizar el valor de su inmovilizado material y sus existencias. Durante el ejercicio 1999 las autoridades tributarias dieron conformidad al saldo de esta reserva, por lo que podrá ser destinado libre de impuestos a:

Eliminación de resultados negativos de ejercicios anteriores.

Ampliación de capital.

Reservas de libre disposición a partir del 31 de diciembre de 2006, si bien no será distribuible en tanto la plusvalía monetaria no se haya realizado. Se entiende que la plusvalía monetaria se realiza en la medida en que los elementos revalorizados sean amortizados, enajenados o dados de baja en libros de contabilidad.

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% en las compañías del perímetro son las siguientes:

Sociedad del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación – Porcentaje	Participación Sepes – Porcentaje	Total – Porcentaje
Gestur La Rioja.	C. Autónoma de La Rioja.	25,00	75,00	100,00
Sigalsa.	Xunta de Galicia.	13,17	53,61	100,00
Sigalsa.	Caixa Galicia.	16,20		
Sigalsa.	Cixanova.	17,02		
J.M.C. Arinaga.	Comunidad Autónoma de Canarias.	4,19	30,81	100,00
J.M.C. Arinaga.	Cabildo de Gran Canaria.	65,00		
J.M.C. Güimar.	Cabildo Insular de Tenerife.	35,00	30,00	100,00
J.M.C. Güimar.	Caja Canarias.	35,00		
Sapreslorca.	Otros.	11,20	40,44	100,00
Sapreslorca.	Comunidad Autónoma Región de Murcia.	32,57		
Sapreslorca.	Ayuntamiento de Lorca.	15,79		
Bilbao Ría 2000.	Ayuntamiento Baracaldo.	5,01	25,00	100,00
Bilbao Ría 2000.	Feve.	5,01		
Bilbao Ría 2000.	Comunidad Autónoma de Euskadi.	15,00		
Bilbao Ría 2000.	Diputación. Foral de Vizcaya.	15,00		
Bilbao Ría 2000.	Ayuntamiento de Bilbao.	15,00		
Bilbao Ría 2000.	Autoridad Portuaria de Bilbao.	9,99		
Bilbao Ría 2000.	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif).	9,99		
Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	Sofiex.	33,34	33,33	100,00
Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	Ayuntamiento de Badajoz.	33,33		

c) Reservas de consolidación.—Las variaciones de reservas en sociedades consolidadas han sido:

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)

Las reservas de consolidación a 31 de diciembre de 2009 son:

Integración Global	Gestur Rioja	Sigalsa	S.P.A.	Sepes Urbana	Total
Inversión	(2.614)	(1.524)	(33.326)	(12.500)	(49.964)
Socios externos	(2.069)	(2.173)			(4.242)
Capital Social	3.480	2.843	20.000	12.500	38.823
Reservas Participada	4.797	1.840	(10.133)		(3.496)
Reservas Consolidación	3.594	986	(23.459)	0	(18.879)

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 adjunto es la siguiente:

Sociedad	Importe
Gestur La Rioja.	3.594
Sigalsa	986
Spa	(23.459)
Sepes Urbana.	0
Total Integración Global.	(18.879)
Deportivo Santa Ana.	(471)
A.M.C. Arinaga	(2.444)
A.M.C. Valle Güimar	(1.597)
Sapreslorca	(2.566)
Bilbao Ría 2000	134
Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	(3)
Total Puesta Equivalencia.	(6.947)

13. Intereses de socios externos

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 adjunto es la siguiente (cifras en miles de euros):

Sociedad	Capital y Reservas	Resultados 2009	Total
Gestur La Rioja.	2.069,23	16,23	2.085,46
Sigalsa	2.172,56	(90,18)	2.082,38
Total.	4.241,79	(73,95)	4.167,84

14. Subvenciones

La sociedad dominante SEPES recibe Fondos Feder. 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
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
Total	167.756	129.647

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	2.068	1.533
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	1.488	13
Navarra 92-93.	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	2.005	207
Murcia.	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598	0	16.114	2.484
Galicia.	12.904	12.342	17.798	18.599	12.904	562	12.283	621
Andalucía	19.355	18.748	26.706	26.788	19.355	607	15.203	4.152
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	4.897	1.864
Total	83.550	84.122	130.121	153.821	85.295	1.172	73.148	12.147
Feder Nuevo 2000-2007								
Andalucía	22.905	21.760	45.810	51.293	22.905	1.145	13.464	9.441
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	1.517	16.283	14.060
Asturias.	3.895	3.700	7.790	11.694	3.895	194	2.798	1.097
Ceuta	226	214	410	906	226	11		226
Castilla -	16.400	15.580	32.800	35.413	16.400	820	14.372	2.028
La Mancha								
Galicia.	8.756	8.745	17.511	24.904	6.506	10	5.824	2.932
Murcia.	4.327	4.111	8.654	20.124	4.327	216	3.314	1.013
Arinaga Naves	736	699	1.472	1.535	736	36	442	293
Total Feder Nuevo.	87.587	83.636	175.134	208.070	85.337	3.952	56.497	31.090
Total Feder . . .	171.137	167.758	305.255	361.891	172.882	5.124	129.645	43.237

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2009 un pasivo por impuesto diferido de 12.971.030,00 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 46.165,07 euros. Tiene un activo por impuesto diferido de 32.405,35 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	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	144.662,30
Aguas Vivas	5.602.000,00	5.602.000,00	1.680.600,00

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención Devengada	Subvención Recibida
Loma de Colmenar	1.346.000,00	673.000,00
Camponaraya Residencial	40.800,00	40.800,00

Una vez realizada y por la parte de las ventas se llevarán a beneficios en el ejercicio correspondiente. En año 2009 se ha llevado a resultados por la actuación Vasco Mayacina la cantidad de 1.401.792,32 euros.

15. 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	3.551,80
Impuesto Diferido Sepes	1.696,84
Gestur La Rioja.	11,96
Sigalsa	-
Spa	-
	5.260,60

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	6.639,26	11.818,21
Gestur La Rioja.	76,87	76,87
Sigalsa	(194,39)	-
Spa	(4.859,65)	-
Sepes Urbana.	(523,53)	-

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 permanentes: recargos, fundaciones y provisiones no deducibles, y ajustes temporales por el fondo de pensiones.

Las sociedades del Grupo tienen, en general, abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios o el tiempo transcurrido desde su constitución, el menor de ambos. De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que los pasivos resultantes de esta situación no serán significativos.

Otros Tributos. IVA.—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 IVA deducible en el año 2009 según esta prorrata fue el 78 por ciento.

16. *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	Miles euros
Sepes	38.143,74
Gestur La Rioja.	157,63
Sigalsa	1,78
S.P.A.	8.074,72
	46.377,87

La actividad de las sociedades del Grupo se ha desarrollado íntegramente en territorio nacional.

El detalle de las ventas de SEPES por actividades es como sigue:

Sector	Miles euros
Venta de terrenos	328,14
Venta de solares (parcelas)	37.815,60
	38.143,74

El detalle de la cifra de negocio por Comunidades Autónomas es el siguiente:

Comunidad	Sepes	Gestur Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Sepes Urbana	Total
Andalucía	864,36					864,36
Aragón	162,43					162,43
Islas Canarias	-540,00					-540,00
Cantabria	76,84					76,84
Castilla y León	6.845,28					6.845,28
Castilla La Mancha	1.060,83					1.060,83
Cataluña	0,00					0,00
Ciudad Autónoma de Ceuta	0,00					0,00
Navarra	149,63					149,63
Comunidad Valenciana	335,35					335,35
Extremadura	747,05					747,05
Galicia	8.451,85		1,77			8.453,62
La Rioja	462,00	157,63				619,63
Comunidad de Madrid	3.369,60					3.369,60
Ciudad Autónoma de Melilla	0,00					0,00
Principado de Asturias	11.558,51					11.558,51
Región de Murcia	4.600,00					4.600,00
No Regionalizado				8.074,72		8.074,72
Total	38.143,74	157,63	1,77	8.074,72		46.377,87

17. *Provisiones y contingencias*

El desglose de este epígrafe de la sociedad dominante es el siguiente:

Provisiones para pensiones: 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, S.A. de Seguros y Reaseguros por la prestación de este servicio.

Su evolución de la provisión por retribuciones a largo plazo al personal en el año 2009 ha sido en miles de euros:

	Miles de euros
Saldo Inicial	470,99
Aplicaciones del Año	13,33
Altas	1,11
Bajas por Externalización	458,77
Saldo Final	0,00

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 1.563.571,43 euros y por Recargo de apremio 288.388,90 euros. Siendo sus saldos de 2.460,38 miles de euros y 492,08 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 2.ª Fase, firmado el 21 de mayo de 2009, provisionado en 3.000.000 euros y abonando a la firma del convenio 750.000 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 % 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.

Provisiones para impuestos: es una provisión para el IAE de los metros cuadrados vendidos en el ejercicio y anteriores.

El importe de la provisión del año 2009 son 491.501,74 euros.

Se detalla en el siguiente cuadro en miles de euros:

	Miles de euros
Saldo Inicial	677,97
Aplicaciones del Año	65,48
Altas	9,36
Bajas	130,35
Saldo Final	491,50

En cuanto al resto de sociedades del grupo destacamos:

La sociedad Pública de Alquiler incluye en su balance una provisión para responsabilidades de 40.532,60 euros correspondiente a una indemnización al personal en caso de extinción de la sociedad en Junio de 2015.

El contrato suscrito entre la Compañía de Seguros DAS y la Sociedad Pública de Alquiler ha llegado a su término en este 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 2010. 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 SPA.

La sociedad Gestur Rioja, S.A. tiene un saldo de provisión a corto plazo por importe de 52.324,00 euros.

18. 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 2009 es de 191.844,56 euros.

A la sociedad dependiente Suelo Industrial de Galicia, S.A. se le abonan el 3% 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 2009 ha sido de 46.342,88 euros.

19. Personal

La plantilla media por categorías del ejercicio 2009 de la sociedad dominante SEPES 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	15	21	36
Titulado Grado Medio o Especialista II	9	10	19
Jefe Administrativo/Delineación/Programador	10	13	23
Oficial Primera Administrativo	7	8	15
Oficial Segunda Administrativo	1	9	10
Ayudante Administrativo	1	3	4
Totales	97	95	192

La plantilla media para la Sociedad Pública de Alquiler ha sido:

Cantidad	Categoría	Sexo
1,00	Presidente Ejecutivo	Femenino.
0,71	Director	Masculino.
1,64	Directora	Femenino.
1,00	Responsable	Masculino.
2,36	Responsable	Femenino.
13,90	Técnico	Femenino.
2,73	Técnico	Masculino.
1,00	Técnico de base	Femenino.
10,00	Técnico de base	Masculino.
0,48	Técnico apoyo	Femenino.

Cantidad	Categoría	Sexo
15,92	Oficial segunda	Femenino.
3,29	Oficial segunda	Masculino.
1,00	Secretaria	Femenino.
0,60	Recepcionista	Masculino.
1,81	Recepcionista	Femenino.

En cuanto a la empresa Sigalsa tenemos la siguiente información:

Número medio de personas en el curso del ejercicio, por categorías	
Altos directivos	1,00
Resto de personal directivo	1,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	1,00
Empleados de tipo administrativo	1,00
Total empleo medio	4,00

El número medio de personas empleadas en Gestur La Rioja es:

Número medio de personas en el curso del ejercicio, por categorías	Hombres	Mujeres	Total
Gerente	1,00	0,00	1,00
Administrativos	0,00	1,00	1,00
	1,00	1,00	2,00

20. Información sobre medio ambiente

Todas las sociedades del grupo consolidado mantienen una política de respeto y protección del medio ambiente.

21. 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 2009 ha ascendido a 63.437,00 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 2009 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 2009 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 23.200 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% 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.

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.

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

22. Honorarios de los auditores

Sepes

La sociedad dominante es auditada por la IGAE.
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 ha ascendido a 15.958 euros.

Gestur Urbanística de La Rioja, S.A.

Concepto	Honorarios Auditores
Auditoría de cuentas.	3.004,79
Otros trabajos auditoría	0,00
Total	3.004,79

23. Hechos a destacar

Sapreslorca, S.A. 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 está en liquidación. SEPES ha aportado al Consorcio hasta 2002, 10.012.045,95 euros, adeudándose 497.664,40 euros del año 2003. 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, 10.509.710,35 euros y la compensación recibida del Ministerio de Fomento, 5.012.050 euros, existe una diferencia de 5.497.660,35 euros que SEPES desconoce si va a ser compensada.

Aprobada la disolución el 18 de mayo de 2009 por Junta Rectora y tramitándose su liquidación.

La sociedad BILBAO RÍA 2000 S.A. 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 «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, S.A., 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 2009 se han abonado a Sepes y se han contabilizado como anticipo de clientes a cuenta de la construcción de las 600 viviendas en Ceuta 9.615,38 miles de euros y de la construcción de 600 viviendas en Melilla 4.657,92 miles de euros.

La Sociedad Pública de Alquiler, sociedad anónima participada al 100 por cien por SEPES, ha experimentado pérdidas durante el ejercicio 2008. El Plan de Negocio y Viabilidad para el periodo 2008-2011 de la sociedad, para asegurar el desarrollo de su actividad, de acuerdo con las previsiones que permitirán entrar en la senda de los beneficios, se han contemplado una serie de medidas entre las que se considera la necesidad de solicitar a SEPES el otorgamiento de un crédito participativo.

El Consejo de Administración de SEPES de veintiocho de abril de 2009 acordó aprobar la concesión de un préstamo participativo por un importe no superior a 6.500.000 euros. El desembolso es de 5 millones en abril de 2009 y un millón y medio con anterioridad a final del primer trimestre de 2010.

El consejo de Administración de SEPES celebrado el 27 de octubre de 2008 ha aprobado una Oferta Pública para compra de suelo, BOE 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 del año 2009 en Oferta Pública para compra de suelo es de 63.011.089,26 euros, desglosada por actuaciones en el siguiente cuadro:

Comunidad Autónoma	Provincia	Actuación	Importe
Castilla y León.	León.	Sector Uld 19-07 La Armunia.	10.845.000,00
Comunidad Valenciana.	Alicante.	Manzana I Ibi.	19.800.000,00
Castilla-La Mancha.	Ciudad Real.	Sector V Pgou Puertollano.	5.500.000,00
Andalucía.	Jaén.	Sector Sus-S-24 Linares.	10.070.880,36
Canarias.	Tenerife.	Draguillo Sur Sec. Ssu 5.9 Santa Cruz de Tenerife.	14.555.961,17
Canarias.	Las Palmas.	U.A. La Jardinera 2 Telde.	2.239.247,73
Total			63.011.089,26

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. 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	58.504.679,48
Comunidad Valenciana.	Valencia.	Parque Central de Ingenieros.	9.110.981,59
		Parque de Artillería.	21.821.538,25
Andalucía.	Sevilla.	Cuartel de Artillería.	23.474.165,55
Total			112.911.364,87

El Consejo de Administración de la Entidad, en sesión celebrada el treinta de marzo de 2009, se da por enterado del acuerdo del Consejo de Ministros el veinte de marzo de 2009, por el que autoriza la creación de la sociedad estatal mercantil anónima Sepes Urbana, S.A., tutelada por el Ministerio de Vivienda a través de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo. Se aprueba la creación y los estatutos de la sociedad con un capital social de 50 millones de euros, del que la entidad es participe al 100 por cien y autoriza el desembolso del 25 por ciento de la participación, equivalente a 12.500.000 euros.

24. Hechos posteriores al cierre

Se abona el resto del préstamo participativo a la Sociedad Pública de Alquiler de 1.500.000 euros el 8 de junio de 2010.

El Consejo de Administración del día quince de diciembre de dos mil nueve autoriza la suscripción de un Préstamo Hipotecario Promotor (Convenio 2009/2012) con el Banco Santander por un importe de 12.464.704,13 euros, con 2 años de carencia y 25 años de amortización, con un interés del Euribor (revisable según Convenio VPA-Plan 2009-2012) más 1,20 por ciento, con disposiciones según avance de obra de 10.058.893,13 euros y 2.405.811 euros a la subrogación para la financiación de 131 viviendas, con 74 trasteros y 131 garajes vinculados en la parcela M-10 de la actuación residencial «Vasco Mayacina», en Mieres (Asturias). El préstamo se suscribe el 11 de junio de 2010.

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

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, S.L. (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, S.A., la transferencia de la documentación societaria a SEA.

La Sociedad Estatal Suelo Empresarial Del Atlántico, S.L. 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 (I.G.V.S.) y en un 85 por ciento por la S.E.P.I a través de su empresa especializada en el desarrollo de parques industriales, Infoinvest, S.A. En la actualidad y con distinto grado de desarrollo, existen 14 actuaciones a cargo de SEA sobre una superficie total de 400 hectáreas.