

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 12579** *Resolución de 23 de octubre de 2014, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2013 y el informe de auditoría.*

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 que deban 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, la cuenta de pérdidas y ganancias, los restantes estados que conforman las cuentas anuales y el informe de auditoría de cuentas, se hace pública la información contenida en las cuentas anuales individuales de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo correspondientes al ejercicio 2013 que figuran como anexo I, y el informe de auditoría incluido en el anexo II de esta resolución.

Madrid, 23 de octubre de 2014.–La Directora General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, Lucía Molares Pérez.

ANEXO I

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo

Balance al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

	Notas	2013	2012 (Reexpresado)*
Activo			
A) Activo no corriente		145.189.519,03	174.941.081,65
I. Inmovilizado intangible	7	598.136,50	515.502,29
1. Desarrollo			
2. Concesiones			
3. Patentes, licencias, marcas y similares			
4. Fondo de comercio			
5. Aplicaciones informáticas		297.836,50	515.502,29
6. Otro inmovilizado intangible		300.300,00	
II. Inmovilizado material	5	19.804.667,76	21.702.126,09
1. Terrenos y Construcciones		17.766.958,27	18.879.879,64
2. Instalaciones Técnicas, y Otro Inmovilizado Material		2.037.709,49	2.822.246,45
3. Inmovilizado en Curso y Anticipos			
III. Inversiones inmobiliarias	6	1.910.387,68	2.479.499,76
1. Terrenos		115.721,66	520.510,69
2. Construcciones		1.794.666,02	1.958.989,07
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	84.240.238,89	89.971.211,87
1. Instrumentos de Patrimonio	9,2	83.009.274,66	85.555.641,05
2. Créditos a Empresas		1.230.964,23	4.415.570,82
3. Valores Representativos de Deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros			
V. Inversiones financieras a largo plazo		38.414.536,01	60.056.770,48
1. Instrumentos de Patrimonio			
2. Créditos a Terceros	8	1.652.349,96	2.008.363,63
3. Valores Representativos de Deuda		0,00	0,00
4. Derivados		0,00	0,00
5. Otros activos financieros		24.874,79	24.874,79
6. Clientes a largo plazo	9,1a	36.737.311,26	58.023.532,06
VI. Activos por impuesto diferido	19	221.552,19	215.971,16
B) Activo corriente		1.162.407.859,92	1.279.694.049,98
I. Activos no Corrientes Mantenidos para la venta	20	1.410.182,01	0,00
II. Existencias	11	930.852.155,55	1.038.066.239,97
1. Comerciales			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			
3. Productos en curso		489.056.824,27	584.341.006,04
4. Productos terminados		429.845.937,63	435.389.130,64
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		0,00	0,00
6. Anticipos a proveedores	11.a	11.949.393,65	18.336.103,29
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9,1	74.551.703,41	84.640.733,82
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		60.758.549,34	63.163.014,56
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
3. Deudores varios	9,1 b	4.801.028,55	7.388.722,38
4. Personal		0,00	984,70
5. Activos por impuesto corriente		953.315,87	0,00
6. Otros créditos con las administraciones públicas	13	8.038.809,65	14.088.012,18
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		3.578.174,25	323.172,39
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas	9,1c	3.578.174,25	263.808,03
3. Valores representativos de deuda		0,00	0,00
4. Derivados		0,00	0,00
5. Otros activos financieros		0,00	59.364,36
V. Inversiones financieras a corto plazo	9,1d	76.119.974,69	106.093.958,33
1. Instrumentos de patrimonio			0,00
2. Créditos a empresas			
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros	9,1e	76.119.974,69	106.093.958,33
VI. Periodificaciones a corto plazo		10.315,89	15.331,96
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		75.885.354,12	50.554.613,51
1. Tesorería		75.885.354,12	50.554.613,51
2. Otros activos líquidos equivalentes			
Total Activo (A+B)		1.307.597.378,95	1.454.635.131,63

(*) Reexpresado (Ver nota 2.4)

	NOTAS	2013	2012 (Reexpresado)*
Patrimonio neto y pasivo			
A) Patrimonio neto	10	888.387.126,39	913.632.863,86
A-1) Fondos propios			
I. Capital	10	856.276.465,63	880.902.428,15
1. Capital escriturado		267.276.883,57	267.276.883,57
2. (capital no exigido)		267.276.883,57	267.276.883,57
II. Prima de emisión			
III. Reservas		885.418.142,24	885.418.142,24
1. Legal y estatutarias		885.418.142,24	885.418.142,24
2. Otras reservas			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores		(352.969.398,63)	(305.520.618,91)
1. Remanente			
2. (resultados negativos de ejercicios anteriores)		(352.969.398,63)	(305.520.618,91)
VI. Otras aportaciones de socios	9,2 y 10	81.176.800,97	81.176.800,97
VII. Resultado del ejercicio		(24.625.962,52)	(47.448.779,72)
VII. (dividendo a cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) Ajustes por cambios de valor			
I. Activos financieros disponibles para la venta	8	(470.492,36)	(470.492,36)
II. Operaciones de cobertura		(470.492,36)	(470.492,36)
III. Otros			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	32.581.153,12	33.200.928,07
B) Pasivo no corriente		305.640.396,94	411.536.356,44
I. Provisiones a largo plazo	15	30.449.063,76	34.744.638,28
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			
2. Actuaciones medioambientales			
3. Provisiones por reestructuración			
4. Otras provisiones		30.449.063,76	34.744.638,28
II. Deudas a largo plazo		260.224.238,18	361.696.891,06
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9,3.A	251.887.444,18	251.841.687,32
3. Acreedores por arrendamiento financiero			0,00
4. Derivados			0,00
5. Otros pasivos financieros	9,3B	8.336.794,00	8.267.703,74
6. Proveedores a largo plazo			101.587.500,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido	19	14.967.095,00	15.094.827,10
V. Periodificaciones a largo plazo			
C) Pasivo corriente		113.569.855,62	129.465.911,33
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Provisiones a corto plazo	15	22.377.366,17	21.044.509,61
III. Deudas a corto plazo		4.500.548,55	4.790.809,37
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9,3B	2.305.810,32	2.623.291,15
3. Acreedores por arrendamiento financiero			0,00
4. Derivados			0,00
5. Otros pasivos financieros	9,3B	2.194.738,23	2.167.518,22
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			249.975,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		86.691.940,90	103.380.617,35
1. Proveedores		10.462.942,49	26.156.874,46
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas			0,00
3. Acreedores varios		8.987.680,99	6.950.155,24
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		3.386,70	3.846,23
5. Pasivos por impuesto corriente		0,00	0,00
6. Otras deudas con las administraciones públicas	13	480.252,77	329.618,63
7. Anticipos de clientes	9,3.C	66.757.677,95	69.940.122,79
Vi. Periodificaciones a corto plazo			
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)		1.307.597.378,95	1.454.635.131,63

(*) Reexpresado (Ver nota 2.4)

Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

	NOTAS	2013	2012 (Reexpresado)*
A) Operaciones continuadas			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	20.089.530,91	33.611.531,38
A) Ventas		20.089.530,91	33.611.531,38
B) Prestaciones de servicios			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	11	(88.543.923,64)	6.869.662,41
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4. Aprovisionamientos		56.721.052,60	(61.356.587,59)
A) Consumo de mercaderías			
B) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	14	73.899.174,77	(37.486.450,96)
C) Trabajos realizados por otras empresas			0,00
D) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamiento	11	(17.178.122,17)	(23.870.136,63)
5. Otros ingresos de explotación		3.961.475,17	2.740.040,76
A) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	3.553.599,53	1.069.398,81
B) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	19	407.875,64	1.670.641,95
6. Gastos de personal		(8.515.227,85)	(8.574.661,13)
A) Sueldos, salarios y asimilados		(6.489.112,41)	(6.471.272,70)
B) Cargas sociales	14	(2.026.115,44)	(2.103.388,43)
C) Provisiones			
7. Otros gastos de explotación		(12.383.253,04)	(12.966.096,39)
A) Servicios exteriores		(2.633.820,08)	(3.841.391,99)
B) Tributos		(4.806.035,42)	(2.332.139,34)
C) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	9	(2.208.753,97)	(3.685.406,16)
D) Otros gastos de gestión corriente		(1.734.482,68)	(1.498.487,89)
E) Variación provisión terminación de promociones	11	(1.001.060,89)	(1.578.604,79)
F) Otros resultados		900,00	(30.066,22)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(1.300.065,71)	(1.459.329,52)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Excesos de provisiones		1.599.142,22	3.403.999,39
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	14	(20,37)	(7.283,06)
A) Deterioro y pérdidas			
B) Resultados por enajenaciones y otras		(20,37)	(7.283,06)
A.1) Resultado de explotación(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		(28.371.289,71)	(37.738.723,75)
12. Ingresos financieros		8.159.865,98	9.502.006,62
A) De participantes en instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
A1) en empresas del grupo y asociadas			
A2) en terceros			
B) De valores negociables y otros instrumentos financieros		8.159.865,98	9.502.006,62
A2) de empresas del grupo y asociadas		164.252,70	170.517,98
B2) de terceros		7.995.613,28	9.331.488,64
13. Gastos financieros		(1.253.891,91)	(11.947.560,94)
A) por deudas con empresas del grupo y asociadas			
B) por deudas con terceros		(698.307,91)	(11.947.560,94)
C) por actualización de provisiones		(555.584,00)	0,00
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	0,00
A) Cartera de negociación y otros			
B) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disp. venta			
15. Diferencias de cambio		(15,68)	
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(3.160.631,20)	(7.264.501,65)
A) Deterioros y perdidas		(3.484.570,97)	(7.264.501,65)
B) Resultados por enajenaciones y otras	9.2	323.939,77	0,00
A.2) Resultado financiero(12+13+14+15+16)		3.745.327,19	(9.710.055,97)
A.3) Resultado antes de impuestos(A.1+A.2)		(24.625.962,52)	(47.448.779,72)
17. Impuestos sobre beneficios	13		
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas(A.3+17)		(24.625.962,52)	(47.448.779,72)
B) Operaciones interrumpidas			
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) Resultado del ejercicio (A.4+18)		(24.625.962,52)	(47.448.779,72)

(*) Reexpresado (Ver nota 2.4)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Notas	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012 (reexpresado)*
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(24.625.962,52)	(47.448.779,72)
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	19		296.905,65
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		(340.336,80)	
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
VI. Diferencias de conversión			
VII. Efecto impositivo	19		(89.071,70)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		(340.336,80)	207.833,95
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	(407.875,64)	(1.670.641,95)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo	19	128.437,49	501.192,61
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(279.438,15)	(1.169.449,34)
Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B+C)		(25.245.737,47)	(48.410.395,11)

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)	OIGROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
01	267.276.883,57	878.393.118,62	0,03	0,04	(124.296.653,37)	0,06	0,07	(470.492,36)	33.822.206,66	1.142.566.406,66
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011										
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 y anteriores										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 y anteriores										
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012	267.276.883,57	885.418.142,24	0,00	81.176.800,97	(305.520.618,91)			(470.492,36)	34.162.543,46	962.043.258,97
I. Total ingresos y gastos reconocidos										
II. Operaciones con socios o propietarios										
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										
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012	267.276.883,57	885.418.142,24	(305.520.618,91)	81.176.800,97	(27.780.501,54)			(470.492,36)	33.200.928,07	933.301.142,04
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012										
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013	267.276.883,57	885.418.142,24	(305.520.618,91)	81.176.800,97	(47.448.779,72)			(470.492,36)	33.200.928,07	(19.668.278,18)
I. Total ingresos y gastos reconocidos										
II. Operaciones con socios o propietarios										
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										
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013	267.276.883,57	885.418.142,24	(352.969.398,63)	81.176.800,97	(24.625.962,52)			(470.492,36)	32.381.153,12	888.387.126,39

Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

	Notas	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012 (Reexpresado)*
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		28.119.840,92	(47.656.230,58)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(24.625.962,52)	(47.448.779,72)
2. Ajustes del resultado		18.702.498,43	35.704.386,98
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	1.300.065,71	1.459.329,52
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11 Y 9,2	22.871.447,11	36.398.649,23
c) Variación de provisiones (+/-)	9 y 11	(598.081,33)	(3.403.999,39)
d) Imputación de subvenciones	19	(407.875,64)	(1.670.641,95)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	14	20,37	7.283,06
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		(323.939,77)	0,00
g) Ingresos financieros (-)	9,14	(8.159.865,98)	(9.502.006,62)
h) Gastos financieros (+)	9,3	1.253.891,91	11.947.560,94
i) Diferencias de cambio (+/-)		15,68	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		2.766.820,37	468.212,19
3. Cambios en el capital corriente		28.029.393,35	(34.487.032,14)
a) Existencias (+/-)	11	88.543.923,64	(6.869.662,41)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	14.595.832,51	45.335.960,70
c) Otros activos corrientes (+/-)		36.690.881,33	(55.284.451,10)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(111.402.801,19)	(15.694.742,15)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(67.403,93)	(705.370,99)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(331.039,01)	(1.268.766,19)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		6.013.911,66	(1.424.805,70)
a) Pagos de intereses (-)	14	(6.878.336,20)	(8.340.962,89)
b) Cobros de dividendos (+)	14		
c) Cobros de intereses (+)	9	6.928.584,84	7.841.556,57
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	13	60.986,10	(925.399,38)
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		5.902.676,92	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		28.119.840,92	(47.656.230,58)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(2.951.729,38)	(7.053.992,95)
6. Pagos por inversiones (-)		(3.276.569,15)	(7.639.263,09)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(3.076.834,38)	(7.226.583,76)
b) Inmovilizado intangible	7	(180.560,71)	(105.393,04)
c) Inmovilizado material	5	(19.174,06)	(307.286,29)
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 (+)		324.839,77	585.270,14
a) Empresas del grupo y asociadas	9,14	324.839,77	0,00
b) Inmovilizado intangible			
c) Inmovilizado material			
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros			
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(2.951.729,38)	(7.053.992,95)

	Notas	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012 (Reexpresado)*
C. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		162.629,07	6.654.879,33
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		194.750,00	781.181,05
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)			
e) Subvenciones, donaciones y legados (+)	19	194.750,00	781.181,05
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(32.120,93)	5.873.698,28
a) Emisión		150.000,00	6.756.101,43
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	9.3 A	0,00	464.723,87
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		150.000,00	0,00
4. Deudas con características especiales (+)			
5. Otras deudas (+)		0,00	6.291.377,56
b) Devolución y amortización de		(182.120,93)	(882.403,15)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		0,00	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)			
4. Deudas con características especiales (-)			
5. Otras deudas (-)		(182.120,93)	0,00
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)		162.629,07	6.654.879,33
d) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
e) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-5+/-12+/-d)		25.330.740,61	(48.055.344,20)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		50.554.613,51	98.609.957,71
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		75.885.354,12	50.554.613,51

(*) Reexpresado (Ver nota 2.4)

Memoria de las Cuentas Anuales SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo del ejercicio 2013

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 de las previstas en el artículo 43.1.b) de la Ley 6/97 de 14 de abril 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 4º 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 encomiendan las Administraciones competentes.

4.º- Realización de las actuaciones que, en materia de su objeto social, le encomiendan 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.

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, S.A. en Liquidación (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, S.A. en Liquidación, antes de iniciarse su liquidación en 2012 era la realización de las actividades relacionadas con la dinamización del mercado de alquiler de viviendas.

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

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

Sociedad Dependiente incluida en Consolidación	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Participación Total
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	Gestur La Rioja	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	75,00%	-	75,00%
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en Liquidación	S.p.a.	Paseo de la Castellana, 91 28046 Madrid	100%	-	100%
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	S.e.a.	C/ Del Hórreo, 86 Bajo 15702 Santiago de Compostela. (La Coruña)	83,44%	-	83,44%
Junta de Compensación S.U.D.14 UA1 Área de Valcorba	Valcorba	Avenida de Navarra nº 4 1ºB (Soria)	41,66%	-	41,66%

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., constituida en mayo de 1983, tiene como objeto social la promoción de suelo para uso residencial, industrial comercial o de servicios y su correspondiente equipamiento, en el ámbito territorial de su Comunidad Autónoma. El otro socio es la Agencia de Desarrollo Económico de la Rioja.

La Sociedad 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. Junto con SEPES, en el accionariado de la Sociedad, participa la Xunta de Galicia con el 0,65%, el Instituto Galego de Vivienda e Solo con el 14,26% y el NGC Banco, S.A. con el 1,65%.

En cumplimiento del acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012 por el que se aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y fundacional estatal, en el que entre otros se acordó la Fusión de las sociedades Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. y Suelo Industrial de Galicia, S.A., fusión por absorción de la Sociedad Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sigalsa) por parte de la Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA).

El 26 de diciembre del 2012 los Consejos de Administración de ambas sociedades, aprobaron el Proyecto Común de Fusión, así como el informe de fusión de los Administradores.

Con fecha 31 de julio de 2013, se elevó a público la fusión por absorción de las sociedades mercantiles Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (Sociedad absorbente) y Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sociedad absorbida) de acuerdo con el Proyecto de Fusión, quedando disuelta sin liquidación la sociedad absorbida, y adquiriendo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal.

Habida cuenta de que la fusión tuvo efecto contable retroactivo a fecha 1 de enero de 2013, es necesario señalar que las operaciones llevadas a cabo durante dicho período, se entienden realizadas en su totalidad por la sociedad absorbente.

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. (S.P.A.), fue constituida en el 2005 con el fin de dinamizar el mercado de alquiler de viviendas, a través de la incentivación de productos que aumenten el tamaño de este mercado, la promoción del aseguramiento de viviendas y la gestión, administración y asesoramiento en el alquiler de viviendas de terceros.

La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a Villalba-Coloma-Arkersmit, S.L.P en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda.

Con fecha 20 de septiembre de 2011 SEPES adquirió fincas por las cuales participa en la Junta de Compensación Sector SUD-14 “Área de Valcorba” (UA-1) con domicilio social en Avda. de Navarra, nº 4-1º B de Soria, con una participación del 41,66 por ciento.

Además, El Consorcio Río San Pedro (Cádiz) pertenece al grupo de sociedades dependientes participada mayoritariamente de SEPES, manteniéndose en las cuentas consolidadas en el inmovilizado financiero de la contabilidad de la dominante, excluyéndose de aplicarle el método de integración global, tal como se explica a continuación. Este consorcio fue creado en 1976 constituido por el Ministerio de la Vivienda y los Ayuntamientos de Cádiz, Puerto Real y Puerto de Santa María. En representación del Ministerio figuraba el antiguo Instituto Nacional de Urbanización y, desde 1981, SEPES. Su objeto social, la urbanización del polígono 1-A finalizó en 1998, año desde el que el Consorcio está sin actividad, personal ni órgano de gobierno, sin que se haya producido norma legal para su disolución y liquidación.

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

Sociedad	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa	Indirecta	Participación Total
Deportivo Santa Ana, S.L.	Deportivo Santa Ana	Padua, 1 Polígono Residencial Santa Ana.-30319 Cartagena (Murcia).	48,75%	-	48,75%
Asociación Mixta de Compensación de Arinaga	A.M.C. Arinaga	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº2 (Polígono Industrial Arinaga) Agüimes-Gran Canaria	30,81%	-	30,81%
Asociación Mixta de Compensación Valle de Güímar	A.M.C. Güímar	Avenida Bravo Murillo 14 Bajo. Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	30,00%	-	30,00%
SAPRELCORCA, S.A.	Saprelorca	Polígono Industrial de Lorca.-30817 Lorca (Murcia)	40,55%	-	40,55%
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, 1.- 06002 Badajoz	33,33%	-	33,33%

De acuerdo con la legislación vigente SEPES está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las del ejercicio 2012 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 27 de septiembre de 2013.

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 2013 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.

2. 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.

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

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

- La vida útil de los activos intangibles y materiales: Notas 4.a y 4.b.
- Las pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos: Nota 4.c.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados: Nota 4.f.
- Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos: Nota 4.j.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar, devoluciones de productos: Nota 4.f y Nota 4.g.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, 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.

4. 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 2013, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2012.

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

Para facilitar la comparación de la información de ambos ejercicios, la Entidad ha procedido a reexpresar las cifras del ejercicio 2012 como consecuencia de los errores detectados correspondientes a los ejercicios 2012 y anteriores.

Dichas correcciones se aplican de forma retroactiva y, por ello, las cifras del ejercicio anterior incluidas a efectos comparativos en las cuentas anuales del presente ejercicio difieren de las cifras que figuran en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio anterior.

Las correcciones efectuadas se localizan, principalmente, en los siguientes epígrafes:

Balance

	2012 (Formulado)	Correcciones	2012 (Reexpresado)
Activo			
A) Activo no Corriente	181.605.624,22	(6.664.542,57)	174.941.081,65
I. Inmovilizado Intangible	515.502,29		515.502,29
II. Inmovilizado Material	21.702.126,09		21.702.126,09
III. Inversiones Inmobiliarias	2.479.499,76		2.479.499,76
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	96.635.754,44	(6.664.542,57)	89.971.211,87
1. Instrumentos de patrimonio	92.220.183,62	(6.664.542,57)	85.555.641,05
2. Créditos a empresas	4.415.570,82		4.415.570,82
V. Inversiones financieras a largo plazo	60.056.770,48		60.056.770,48
VI. Activos por impuesto diferido	215.971,16		215.971,16
B) Activo corriente	1.468.056.700,15	(188.362.650,17)	1.279.694.049,98
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Existencias	1.227.104.833,75	(189.038.593,78)	1.038.066.239,97
3. Productos en curso	663.603.376,03	(79.262.369,99)	584.341.006,04
4. Productos terminados	545.165.354,43	(109.776.223,79)	435.389.130,64
6. Anticipos a proveedores	18.336.103,29		18.336.103,29
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	83.964.790,21	675.943,61	84.640.733,82
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	323.172,39		323.172,39
V. Inversiones financieras a corto plazo	106.093.958,33		106.093.958,33
VI. Periodificaciones a corto plazo	15.331,96		15.331,96
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	50.554.613,51		50.554.613,51
Total activo (A+B)	1.649.662.324,37	(195.027.192,74)	1.454.635.131,63

	2012 (Formulado)	Correcciones	2012 (Reexpresado)
Patrimonio neto y pasivo			
A) Patrimonio neto	1.120.715.006,04	(207.082.142,18)	913.632.863,86
A-1) Fondos propios	1.088.324.907,13	(207.422.478,98)	880.902.428,15
I. Capital	267.276.883,57		267.276.883,57
II. Prima de emisión			
III. Reservas	885.283.834,93	134.307,31	885.418.142,24
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores	(124.296.653,37)	(181.223.965,54)	(305.520.618,91)
VI. Otras aportaciones de socios	87.841.343,54	(6.664.542,57)	81.176.800,97
VII. Resultado del ejercicio	(27.780.501,54)	(19.668.278,18)	(47.448.779,72)
VIII. (Dividendo a cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) Ajustes por cambios de valor	(470.492,36)	0,00	(470.492,36)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	32.860.591,27	340.336,80	33.200.928,07
B) Pasivo no corriente	399.481.407,00	12.054.949,44	411.536.356,44
I. Provisiones a largo plazo	22.916.899,56	11.827.738,72	34.744.638,28
II. Deudas a largo plazo	361.659.875,04	37.016,02	361.696.891,06
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido	14.904.632,40	190.194,70	15.094.827,10
V. Periodificaciones a largo plazo			
C) Pasivo corriente	129.465.911,33	0,00	129.465.911,33
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Provisiones a corto plazo	21.044.509,61		21.044.509,61
III. Deudas a corto plazo	4.790.809,37	0,00	4.790.809,37
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	249.975,00		249.975,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	103.380.617,35	0,00	103.380.617,35
VI. Periodificaciones a corto plazo			
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)	1.649.662.324,37	(195.027.192,74)	1.454.635.131,63

Cuenta de pérdidas y ganancias

	2012 (Formulado)	Correcciones	2012 (Reexpresado)
A) Operaciones continuadas			
1. Importe neto de la cifra de negocios	33.611.531,38	0,00	33.611.531,38
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	6.869.662,41		6.869.662,41
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4. Aprovisionamientos	(39.441.792,17)	(21.914.795,42)	(61.356.587,59)
5. Otros ingresos de explotación	2.740.040,76	0,00	2.740.040,76
6. Gastos de personal	(8.574.661,13)	0,00	(8.574.661,13)
7. Otros gastos de explotación	(12.966.096,39)	0,00	(12.966.096,39)
8. Amortización del inmovilizado	(1.459.329,52)		(1.459.329,52)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Excesos de provisiones	1.131.570,93	2.272.428,46	3.403.999,39
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(7.283,06)	0,00	(7.283,06)
A.1) Resultado de explotación(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	(18.096.356,79)	(19.642.366,96)	(37.738.723,75)
12. Ingresos financieros	9.502.006,62	0,00	9.502.006,62
13. Gastos financieros	(11.921.649,72)	(25.911,22)	(11.947.560,94)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00
15. Diferencias de cambio			0,00
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(7.264.501,65)	0,00	(7.264.501,65)
A.2) Resultado financiero(12+13+14+15+16)	(9.684.144,75)	(25.911,22)	(9.710.055,97)
A.3) Resultado antes de impuestos(A.1+A.2)	(27.780.501,54)	(19.668.278,18)	(47.448.779,72)
17. Impuestos sobre beneficios			
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3+17)	(27.780.501,54)	(19.668.278,18)	(47.448.779,72)
B) Operaciones interrumpidas			
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) Resultado del ejercicio (A.4+18)	(27.780.501,54)	(19.668.278,18)	(47.448.779,72)

Estado de flujos de efectivo

	2012 (Formulado)	Correcciones	2012 (Reexpresado)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(47.656.230,58)		(47.656.230,58)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(27.780.501,54)	(19.668.278,18)	(47.448.779,72)
2. Ajustes del resultado	16.036.108,80	19.668.278,18	35.704.386,98
3. Cambios en el capital corriente	(34.487.032,14)		(34.487.032,14)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.424.805,70)		(1.424.805,70)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	(47.656.230,58)		(47.656.230,58)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(7.053.992,95)		(7.053.992,95)
6. Pagos por inversiones (-)	(7.639.263,09)		(7.639.263,09)
7. Cobros por desinversiones (+)	585.270,14		585.270,14
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	(7.053.992,95)		(7.053.992,95)
C. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	6.654.879,33		6.654.879,33
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	781.181,05		781.181,05
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5.873.698,28		5.873.698,28
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	6.654.879,33		6.654.879,33
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-5+/-12+/-D)	(48.055.344,20)		(48.055.344,20)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	98.609.957,71		98.609.957,71
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	50.554.613,51		50.554.613,51

5. 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.

6. Cambios en criterios contables.

No ha habido cambios de criterios contables en el ejercicio 2013.

7. Corrección de errores.

Durante el ejercicio actual se ha procedido a la corrección de errores de ejercicios anteriores, consistentes principalmente en:

Incremento de los Resultados negativos de ejercicios anteriores en 181.224 miles de euros en relación al deterioro de las existencias existente al cierre del ejercicio 2011. Debe considerarse que la cuantificación de este impacto y el relativo a 2012 no se ha tenido hasta este ejercicio 2013, aunque ya existían indicios de deterioro al finalizar dichos ejercicios, como ya ponían de manifiesto los informes de auditoría de 2011 y 2012. Para llevar a cabo el desglose del deterioro de existencias por ejercicios, se ha contratado a una empresa tasadora independiente que ha realizado las valoraciones de las actuaciones desde el ejercicio donde comenzó la existencia de indicios de deterioro hasta 2013. El resultado de dichas valoraciones ha puesto de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 13.171 miles de euros en 2013.

. Disminución en 6.664,52 miles de euros la partida de “otras aportaciones de socios” por el menor valor de las transmisión gratuita por parte de Infoinvest, S.A. en cumplimiento del “Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial de las participaciones recibidas de la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

. Incremento de las reservas en 134 miles de euros por el impacto correspondiente a la corrección de tres errores detectados en este ejercicio, el primero relativo a un ajuste en la presentación de la declaración complementaria del 2008, el segundo a la venta procedente de una expropiación que correspondería al año 2010 y el tercero por la diferencia de cambio de ecus a euros en el programa Feder Galicia 94-99 (este último ver nota 14 Subvenciones).

. Las correcciones del resultado del ejercicio 2012 (nota 2.4) se corresponden principalmente con el deterioro de 2012 mencionado anteriormente de 22.865 miles de euros y a los intereses de justiprecios en la actuación “600 viviendas en Loma de Colmenar”, así como al importe de los costes de locales y garajes de la actuación “317 viviendas” en Loma de Colmenar (Ceuta).

8. Reformulación de Cuentas Anuales.

El Consejo de Administración de SEPES formuló las cuentas anuales del ejercicio 2013 con fecha 27 de marzo de 2014.

Con posterioridad a dicha fecha, la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación ha formulado sus cuentas con una mejora en el resultado de 655,91 miles de euros, pasando de una pérdida previa de 1.552,27 miles de euros a la final de 896,38 miles de euros.

Por otra parte, y siguiendo las recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se ha continuado con el proceso iniciado en el ejercicio 2011 en relación a los test de deterioro de existencias, donde se ha puesto de manifiesto una provisión por depreciación de existencias por un importe de 217,3 millones de euros, de los que

204,1 millones han ido contra resultados negativos de ejercicios anteriores (ver nota 2.7) y 13,2 millones de euros contra el resultado del ejercicio. La diferencia entre el importe del deterioro llevado a la cuenta de pérdidas y ganancias de 2013 en las cuentas anuales formuladas el 27 de marzo de 2014 y el importe llevado a resultados en las presentes cuentas anuales (una vez que se ha contado con el estudio de los impactos entre 2011, 2012 y 2013) asciende a 93 millones de euros.

Como consecuencia de los citados ajustes, y otros que se mencionan a continuación, la Dirección Financiera de la Entidad ha resuelto proponer al Consejo de Administración la reformulación de las cuentas anuales individuales.

A continuación se presenta una conciliación del resultado anterior con el resultado de las presentes cuentas anuales:

Saldo Pérdidas y Ganancias (pérdida) del año 2013 según cuentas anuales formuladas a 27/03/2014	(113.651.794,06)
Provisión por deterioro de existencias	93.018.594,95
Provisión valores negociables largo plazo (SPA y Valcorba)	(2.076.023,53)
Provisión insolvencias clientes	(1.673.958,89)
Venta de ejercicios anteriores	(670.998,33)
Otros gastos de explotación	382.718,21
Amortización inmovilizado	45.499,13
Total ajustes	89.025.831,54
Resultado final 2013 (pérdida)	(24.625.962,52)

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”.

El resultado de los ejercicios 2013 y 2012 (reexpresado) asciende a una pérdida de 24.626 miles de euros y 47.449 miles de euros respectivamente.

La propuesta de distribución consiste en la aplicación de dicho importe a la cuenta de “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

4.- Normas de registro y valoración.

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 5º del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio de medidas urgentes de carácter fiscal 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 2013, 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.

La sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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 5º 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.

La sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

c. Criterio para terrenos y construcciones.

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

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

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 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.

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

El resto de arrendamientos se clasifican como operativos.

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

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

e. Permutas.

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

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

- La configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o,
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

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

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

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.

1. Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

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

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

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

a) Clasificación y valoración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

. 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.

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

- g. Existencias.

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

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

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

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 5º del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio de medidas urgentes de carácter fiscal y en el Real Decreto 2607/1996 de 20 de diciembre que desarrolla este precepto. 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 ha realizado transacciones en moneda extranjera en el 2013, a excepción de la transacción comentada en la nota 12.

i. Impuesto sobre Beneficios.

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

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

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

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

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

j. Ingresos y Gastos.

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

Se reconoce una venta cuando:

- Se transfiere al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica.
- El vendedor no mantiene la gestión corriente ni el control efectivo de los bienes.
- La valoración de los ingresos puede ser cuantificada de forma fiable.
- La obtención de los beneficios o rendimientos económicos derivados de la operación presenta una aceptable probabilidad.
- Los costes de la transacción pueden ser también valorados con fiabilidad.

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

k. Provisiones y contingencias.

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

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

l. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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 1999 esos fondos se imputaban como subvenciones en la cuenta de resultados a medida que se produce la venta de las actuaciones financiadas con ellos, permaneciendo mientras tanto en una cuenta de ingresos a distribuir en varios ejercicios.

En el ejercicio 2013 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

También SEPES recibe subvenciones de Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales como son las de Aguas Vivas, Barrio de San Isidro, Vasco Mayacina y Loma de Colmenar que se llevarán a resultados en función de su venta.

Además existe una subvención específica para la actuación industrial de Tarazona.

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 17 de febrero de 2009 se formalizó la cesión de terrenos con el ayuntamiento de Camponaraya (León) para la actuación Camponaraya Residencial por valor de 40.800 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.

Hasta el año 2011 SEPES venía firmando convenios con los Ayuntamientos y otras Entidades para la compra de suelo y la ejecución de la urbanización de las actuaciones.

De estos convenios existen unos compromisos de un coste aproximado de 1.800 millones de euros.

El procedimiento a seguir en los mismos es el siguiente:

- a) Sólo se activarán como costes de actuación los que sean necesarios para su puesta en funcionamiento y su viabilidad, como son los convenios con las compañías eléctricas, los convenios con los Ayuntamientos para la adquisición de suelo etc.
- b) La mayoría de los convenios para la financiación de obras de reparación con el fin de la regularización patrimonial de actuaciones puestas a la venta que quedan vivos con los Ayuntamientos, fueron realizados durante los años 2008 a 2011. Estos importes ya no son considerados gasto del polígono, sino gastos generales del ejercicio correspondiente.

En el ejercicio 2013 se ha firmado una adenda con la compañía eléctrica Endesa Distribución Eléctrica, S.L. en la actuación el Prado Ampliación por la que se adelantan los plazos de ejecución sin conllevar incremento de gasto.

Asimismo, el 18 de julio de 2013, se ha firmado la resolución del acuerdo entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) y SEPES, en relación al convenio suscrito con fecha 24 de octubre de 2011 para la enajenación de suelos de titularidad del Estado-Ramo de Defensa y para el desarrollo del ámbito APR 10.02 “Instalaciones militares de Campamento” del P.G.O.U. de Madrid (ver nota 23.3).

r. Estado de flujos de efectivo.

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones de su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de la Entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- Inmovilizado material.

Evolución del inmovilizado en miles de euros:

Ejercicio 2013:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones	22.599,95	(1.267,56)			21.332,39
Otras instalaciones	6.031,03		3,81	0,00	6.034,84
Mobiliario	1.328,49				1.328,49
Equipos informáticos	1.604,12		1,72	85,63	1.520,21
Elementos de transporte	181,60				181,60
Total	31.745,18	(1.267,56)	5,53	85,63	30.397,53

Amortización	Amortización Acumulada	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones	3.720,07	(365,39)	210,75		3.565,43
Otras instalaciones	4.149,20		490,70		4.639,90
Mobiliario	803,82		113,94		917,75
Equipos informáticos	1.241,60		160,85	85,61	1.316,84
Elementos de transporte	128,37		24,57		152,94
Total	10.043,06	(365,39)	1.000,80	85,61	10.592,86

Valor Neto	21.702,12	(902,17)		0,02	19.804,67
------------	-----------	----------	--	------	-----------

Ejercicio 2012:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones	19.969,02	2.630,93			22.599,95
Otras instalaciones	6.043,81			(12,79)	6.031,03
Mobiliario	1.328,31		0,18		1.328,49
Equipos informáticos	1.611,64		100,47	(108,00)	1.604,12
Elementos de transporte	181,60				181,60
Total	29.134,39	2.630,93	100,66	(120,79)	31.745,18

Amortización	Amortización Acumulada Anterior	Variaciones			Saldo Fin Ejercicio
		Traspasos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones	2.998,88	506,96	214,23		3.720,07
Otras instalaciones	3.548,02		601,18		4.149,20
Mobiliario	674,30		129,52		803,82
Equipos informáticos	1.162,04		180,28	(100,72)	1.241,60
Elementos de transporte	100,44		27,93		128,37
Total	8.483,68	506,96	1.153,14	(100,72)	10.043,06

Valor neto	20.650,71	2.123,97		(20,07)	21.702,12
------------	-----------	----------	--	---------	-----------

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.

La variación más importante en Inmovilizado Material es la reclasificación a Activos no corrientes mantenidos para la venta de la planta octava y varias plazas de garaje en Paseo de La Castellana, 91 Madrid al cumplirse los requisitos exigidos en la normativa vigente.

Sepes tiene Inmovilizado Material en uso totalmente amortizados por valor de 3.592 miles de euros.

No existen compromisos de compra de Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2013.

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

6.- Inversiones inmobiliarias.

En el ejercicio 2013 solo queda en inversiones inmobiliarias las instalaciones del deportivo Santa Ana alquiladas a la sociedad Deportivo Santa Ana S.L.

Se ha reclasificado desde el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias al de Activos no corrientes mantenidos para la venta el inmueble sito en la planta quinta del Paseo de La Castellana, 91 en Madrid, al cumplirse los requisitos exigidos en la normativa vigente.

Se sigue amortizando al 2 por ciento anual.

El detalle en miles de euros es el siguiente:

Año 2013:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Terrenos	520,51	(404,79)			115,72
Construcciones	3.259,53	(205,67)			3.053,86
Amortización					
Construcciones	1.300,54	(102,45)	61,10		1.259,20
Saldo neto					
Terrenos	520,51	(404,79)			115,72
Construcciones	1.958,99	(103,22)	(61,10)		1.794,67
Total	2.479,50	(508,01)	(61,10)		1.910,39

Año 2012:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Terrenos	1.797,35	(1.276,84)			520,51
Construcciones	4.613,62	(1.354,09)			3.259,53

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Construcciones	1.741,92	(506,96)	65,58		1.300,54
Saldo Neto					
Terrenos	1.797,35	(1.276,849)			520,51
Construcciones	2.871,70	(847,13)	(65,58)		1.958,99
Total	4.669,06	(2.123,97)	(65,58)	0,00	2.479,50

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2013.

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

7.- Inmovilizado intangible.

Evolución del inmovilizado en miles de euros.

Año 2013:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Altas	Bajas y traspasos	
Aplicaciones informáticas	1.411,89	20,50		1.432,39
Anticipos Inmovilizado intangibles		300,30		300,30
Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Dotación	Bajas y traspasos	
Aplicaciones informáticas	896,39	238,16		1.134,55
Saldo neto	515,50			598,14

Año 2012:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Altas	Bajas y traspasos	
Aplicaciones informáticas	1.343,89	83,19	(15,19)	1.411,89
Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Dotación	Bajas y traspasos	
Aplicaciones informáticas	670,98	240,60	(15,19)	896,39
Saldo neto	672,91			515,50

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 del programa informático SAP en implantación.

Se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas por un importe de 485 miles de euros.

Existe un compromiso de compra por la implantación del Sistema SAP por valor de 377 miles de euros.

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

8.- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

8.1. Arrendamientos financieros.

En la rúbrica "terrenos y construcciones" en las cuentas anuales del 2007 se incluían unos terrenos en la actuación de 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 realizó una provisión para adecuar su valor al de mercado. Dichas provisiones se dan de baja en función del IPC de cada año.

La entidad estima que es muy probable que General Motors vaya a ejercitarse la opción de compra.

En el año 2010 se estudió la depreciación de este activo debido a la bajada del Índice de precios al consumo (IPC) de viviendas durante los años 2008 a 2010, con lo que se dio una pérdida de valoración de 470.492,36 euros.

El derecho de superficie se clasificó como arrendamiento financiero sobre la estimación de que se va a ejercitarse la opción de compra. Para el cálculo se ha utilizado una tasa de descuento del 4 por ciento. En la opción de compra de Entrerriós, que aumenta según IPC sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo el IPC del año y la estimación de crecimiento del mismo.

La valoración del activo es:

Entrerriós 1.186.032,70 euros.

Al dar de baja estos activos como inmovilizado material a su Valor Neto Contable, produjo en el ejercicio 2008 una disminución de Reservas de 17.780.853,83 euros, como consecuencia de la transición al nuevo Plan General Contable.

8.2. Arrendamientos operativos.

Hasta el año 2012 SEPES actuaba como arrendador de las plantas baja y quinta del paseo de la Castellana 91 a la Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación. En el ejercicio 2012 finalizó el contrato de alquiler de la planta baja y este año ha finalizado el contrato de arrendamiento de la planta quinta.

La entidad tiene arrendada al Club Deportivo de Santa Ana sus instalaciones por una renta anual de 163 miles de euros sin incluir IVA. Este canon se actualiza anualmente con arreglo a la variación del IPC interanual a diciembre de cada año.

9.- Instrumentos financieros.

9.1. Préstamos y partidas a cobrar.

a) Créditos por operaciones comerciales:

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

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

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

Créditos comerciales	Importe miles
Clientes a corto plazo	
Vencidos A 31-12-2013	43.046,97
Año 2014	24.679,92
Total	70.613,27
Deterioro	(9.854,72)
Total clientes a corto plazo	60.758,55
Clientes a largo plazo	
2.015	16.411,84
2.016	9.772,64
2.017	3.816,45
2.018	1.813,90
2.019	1.305,05
2.020	1.150,98
2.021	975,44
2.022	832,81
2.023	579,39
2.024	76,14
2.025	2,66
Total	36.737,31
Otros activos financieros	24,88
Total otros activos financieros	36.762,19
Total	97.520,74

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

Aunque el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por importe de 427 miles de euros frente a la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, se ha provisionado totalmente la deuda, por criterio de prudencia, debido a que dicha empresa ha entrado en concurso de acreedores.

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

Desde el año 2012, en el momento en que se recibe comunicación de sentencia judicial de adjudicación de una parcela como consecuencia de la reclamación judicial de saldos no pagados de un cliente en mora, siguiendo un criterio de prudencia, se provisiona, si lo hubiere, el impacto económico que supone dicha adjudicación.

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

Se han identificado a 31 de diciembre de 2013 los saldos de clientes que presentan dudas en cuanto al tiempo e importe de su recuperación, al existir evidencias objetivas de deterioro por materialización de riesgo de créditos (impagos), sobre los cuales se han de calcular las correcciones de valor específicas que resulten necesarias.

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 67.651.483,86 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 43.046.972,17 euros, y el importe del riesgo asociado por el “efecto arrastre de cada operación” de la deuda pendiente de vencimiento 24.604.511,69 euros. Estos créditos corresponden a 427 operaciones comerciales y 331 clientes, proveniendo en su mayor parte de ventas aplazadas del período 2005 a 2008 (el 87% de la deuda morosa vencida).

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2013, sin tener en cuenta el deterioro de valor de los créditos, se eleva a 65.805.311,48 euros.

El procedimiento que se ha seguido, en línea con lo realizado en ejercicios anteriores y en consideración a las recomendaciones efectuadas por la Intervención General de la Administración del Estado en sus informes del 2009 y 2010 ha sido el analizar todas y cada una de las operaciones comerciales en las que se habían producido el impago de alguna cuota.

La evaluación individualizada se ha basado en los datos aportados por la Unidad de Asesoría Jurídica, de la División Comercial y la propia Dirección Financiera.

Partiendo de estos datos, se ha estimado a 31 de diciembre de 2013 el valor actual de los flujos futuros utilizando el tipo de interés efectivo, en función de la expectativa razonable más probable a la fecha de formulación de los estados financieros anuales, justificada en la información disponible sobre la situación económico-financiera del cliente y sobre el estado de las acciones recuperatorias emprendidas por SEPES vía negociación o procedimiento judicial.

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

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

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

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

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

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

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

El importe de las cinco principales actuaciones y porcentaje que representan en relación al total deterioro se presenta en la siguiente tabla:

Clientes de dudoso cobro	Importe deterioro a 31/12/13	Tanto por ciento respecto al total deterioro
Los Camachos Sur Etapa I (Murcia)	2.237.205,49	30,67%
Parque Huelva empresarial 1ª fase	767.379,61	10,52%
Nuevo Puerto	444.256,78	6,09%
Barrio San Isidro (Sector1 y 2)	441.123,65	6,05%
Arinaga (20 Naves)	408.425,49	5,60%
Resto Actuaciones	2.996.610,89	41,08%
Total deterioro a 31/12/2013	7.295.001,91	100,00%
Deterioro anterior a 31/12/2012	8.585.763,43	
Aplicaciones Bio Energía Verde del Atlántico, S.L.	(3.014.193,96)	
Diferencia a cuenta Pérdidas y Ganancias 2013	1.723.432,44	

De este deterioro, cabe indicar, que 1.939.819,01 euros se han estimado calculando el impacto económico que supone la recuperación de diferentes parcelas como consecuencia de reclamaciones judiciales.

Al ser mayor el deterioro calculado a 31/12/2013 que el calculado a 31/12/2012 se produce un cargo (pérdida) en la cuenta de resultados del ejercicio, que asciende a la cantidad de 1.723.432,44 euros.

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

- Un flujo positivo o abono en la cuenta de resultados del ejercicio 2013 por 1.748.142,92 euros, originado por:

1.263.006,84 euros, por reversión del deterioro por baja de activo.

485.136,08 euros, por el cálculo de los flujos esperados a 31/12/2013 de clientes en los que se produce una reversión del deterioro.

- Un flujo negativo o cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2013 por 3.471.575,36 euros, resultado del mayor deterioro estimado a 31/12/2013 de algunos clientes.

La diferencia entre el flujo positivo y el flujo negativo, nos da la variación neta negativa indicada de los 1.723.432,44 euros ($1.748.142,92 - 3.471.575,36$).

El Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales que refleja el Balance del ejercicio 2013 asciende a la cantidad de 9.854.716,30 euros compuesto por:

Deterioro de clientes por operaciones comerciales	7.295.001,91
Demarcación de carreteras	1.860.714,39
Zincsa cliente por derecho de superficie	699.000,00
Total	9.854.716,30

Este año se ha provisionado en euros:

Por operaciones comerciales	1.723.432,44
Demarcación de Carreteras	427.282,59
Deuda proveniente de Sepes Urbana	58.038,94
Total	2.208.753,97

b) Resto de deudores:

Su composición a 31 de diciembre de 2013 en miles de euros es la siguiente:

Concepto	Importe ejercicio anterior Re-expresado	Entregas ejercicio	Provisión año anterior	(Dotación)/ aplicación provisión	Saldo
Deudores varios	2.639,88		(2.318,25)	(58,04)	263,59
Deudores por suplidos	16,74				16,74
Deudores empresa del grupo	1.042,93				1.042,93
Deudores Feder	2.810,22				2.810,22
Deudores otras subvenciones	200,00				200,00
Provisión de fondos a letrados y otros	84,83	382,72			467,55
Total	6.794,6	382,72	(2.318,25)	(58,04)	4.801,03

- El saldo de Deudores varios es principalmente con Ayuntamientos o Entidades Públicas.

La partida más importantes es con la Sociedad Municipal Suelo Vivienda Valladolid por un importe de 1.041,01 miles de euros, por los costes de urbanización del polígono El Carrascal. A 31 de diciembre está totalmente provisionado.

Cabe destacar que en este año se ha dado de baja el saldo de la Asociación Mixta de Compensación de Arinaga por un importe de 2.708,94 miles de euros, en relación a la resolución del litigio con la familia Bordón por la propiedad de los terrenos de las naves de Arinaga. En dicha resolución, SEPES entrega varias parcelas, con el compromiso de la Asociación, según acuerdo recogido en el acta del Consejo de fecha 15 de junio de 2011, de devolver lo entregado por parte de SEPES a la familia Bordón, más todos los gastos ocasionados.

Durante el ejercicio 2013 la Entidad ha llegado a un acuerdo con la Asociación para cobrar al contado la venta de estas parcelas por un importe de 4.486.823,43 y adicionalmente el ingreso por importe de 850.564,30 como resarcimiento de todos los gastos en que había incurrido SEPES.

- Deudores empresas del grupo son los débitos de la Sociedad Pública de Alquiler por arrendamiento, y del Canon anual por arrendamiento del Club Deportivo Santa Ana.

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

- En deudores por otras subvenciones está contabilizado el saldo con el Ayuntamiento de Tarazona por la subvención de 200 mil euros para la realización de la actuación.

- Provisión de fondos a letrados y otros: las antiguas provisiones de fondos a letrados estaban provisionadas el año pasado por un valor de 2.608 miles de euros habiéndose depurado su saldo contra dicha provisión.

c) Créditos a empresas del grupo.

En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 4.809.138,48 euros. La composición en miles de euros es la siguiente:

	Importe	Intereses devengados	Amortización préstamo	Largo plazo	Corto plazo	Total
A empresas participadas						
C.i.l.s.a.	750,00	196,83			946,83	946,83
Sapreslorca	2.769,50	447,11	585,27		2.631,34	2.631,34
Total	3.519,5	643,94	585,27		3.578,17	3.578,17
A empresas del grupo						
Consorcio Río San Pedro	1.230,96			1.230,96		1.230,96
Total	1.230,96			1.230,96		1.230,96
Total créditos	4.750,46	643,94	585,27	1.230,96	3.578,17	4.809,14

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	(293) Deterioro de valor Valores negociables a largo plazo empresas del grupo 2.955,10
(244) Préstamos a largo plazo	(553) Entregas a cuenta actuaciones 1.875,92
Total	Total 4.831,02

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

d) Anticipos y préstamos al personal.

Por el artículo 39 del convenio colectivo se conceden anticipos de dos mensualidades a reintegrar en catorce pagas sin ningún tipo de interés para el empleado. A 31 de diciembre de 2013 no existe ningún saldo.

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 466.317,27 euros.

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

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

e) Inversiones financieras a corto plazo.

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

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

A 31 de diciembre de 2012 esta deuda estaba totalmente provisionada.

En el año 2013 el Ayuntamiento ha realizado un ingreso de 150.000 euros. Siguiendo un criterio de prudencia se sigue provisionado el saldo de la deuda pendiente más los intereses de demora.

El saldo de la deuda es a 31 de diciembre de 2013 de 1.058.203,87 euros.

Otros activos financieros compuestos por:

- Intereses a cobrar a corto plazo	1.088.757,39 euros.
- Fianzas constituidas a corto	31.217,30 euros.
- Imposiciones a Plazo Corto	75.000.000,00 euros.
Total	76.119.974,69 euros.

Adicionalmente, la Entidad constituyó en 2012 un aval en relación a la actuación urbanística del Parque Empresarial de Ingenieros en Villaverde ante el Ayuntamiento de Madrid por el 10% del total de las obras de urbanización que asciende a un importe de 1.566 miles de euros. El coste de dicho aval se le descuenta del pago al contratista de la obra Constructora San José, S.A.

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

Depósito	Tipo interés	Vencimiento	Intereses devengados y no vencidos
50.000.000,00	3%	13-jun-14	447.945,21
25.000.000,00	2,8%	13-mar-14	209.041,10
75.000.000,00			656.986,30

Además, en relación a cuentas corrientes bancarias, están devengados intereses pendientes de vencimiento por importe de 431.466,44 euros.

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

	Porcentaje Participación	Valor bruto	Deterioro de Valor	Desembolsos pendientes	Saldo
Bilbao Ría 2000,S.A.	25,01	501,41	(133,56)		367,85
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5	928,51			928,51
Consorcio Río San Pedro	64,76	3.600,06	(2.955,10)		644,96
Deportivo Santa Ana	48,75	29,30			29,30
Gestión Urbanística de Baleares	5,33	48,05			48,05
Gestión Urbanística de La Rioja	75	2.614,40			2.614,40
Asociación Mixta de Compensación Arinaga	30,81	2.987,74			2.987,74
Asociación Mixta de Compensación Valle De Güímar	30	1.940,31			1.940,31
Junta Mixta de Compensación Va-2g2 Jerez	39,18	114,02	(114,02)		0,00
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	1.021,72	(428,15)		593,57
Polígono Industrial de Granadilla, S.A.	10	1.487,71			1.487,71
Sapres Lorca	40,55	1.358,29			1.358,29
V.P.I. Logística, S.A.	0,987	1.307,20	(397,83)		909,37
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	33,33	1.999,80	(525,64)	(1.249,88)	224,29
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	100	50.719,98	(50.719,98)		
Suelo Empresarial del	83,44	65.454,64			65.454,64

	Porcentaje Participación	Valor bruto	Deterioro de Valor	Desembolsos pendientes	Saldo
Atlántico, S.L.					
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	41,66	14.302,83	(2.731,93)	(1.346,64)	10.224,26
Total		150.415,97	(58.006,21)	(2.596,52)	89.813,25

Se minora 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:

Consorcio Río San Pedro 1.875,92 miles de euros.

Asociación Mixta Polígono Güímar 1.940,31 miles de euros.

Asociación Mixta Compensación Arinaga 2.987,74 miles de euros.

La valoración de la participación de Suelo Empresarial del Atlántico, S.A. es de 65.454.643,05 euros.

El saldo en el ejercicio 2012 era de 70.617.216,57 euros. Este año se ha variado dicha participación en (6.664.542,57) euros debido a que este año se ha detectado un error de valoración ya que el acuerdo de Consejo de ministros celebrado el día 30 de abril del 2010 por el que se transfería la titularidad de las participaciones de Infoinvest S.A. a SEPES establecía que el valor por el que se debían incorporar en SEPES debía ser el mismo valor neto contable que tenía en Infoinvest, S.A., no por su valor patrimonial como se contabilizó en SEPES. Por lo tanto su valoración debía ser 63.952.674,00 euros, razón por la cual se ha procedido a su ajuste contra la cuenta otras aportaciones de socios.

Posteriormente con el proceso de fusión de Sea y Sigalsa ya comentado, el valor de dichas participaciones se ha incrementado en 1.501.969,05 euros.

La participación de SEPES en Sea después de la fusión asciende al 83,44 por ciento.

Otras variaciones de este año han sido:

Las aportaciones a la Entidad Urbanística Junta de Compensación del sector SUD-14 Área de Valcorba, Unida de Actuación 1 para los gastos de urbanización y las aportaciones para la liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en Liquidación.

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

Deterioro de valor inmovilizado financiero				
	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
Río San Pedro	2.955,10			2.955,10
Bilbao Ría 2000	133,56			133,56
LC. VA 2G2 Jerez de la Frontera	114,02			114,02

Deterioro de valor inmovilizado financiero				
Puerto Seco de Madrid S.A.	428,15			428,15
Asociación Mixta de Compensación Valle de Güímar	79,60		(79,60)	0,00
Vpi Logística	375,69	22,14		397,83
Sociedad Pública de Alquiler	48.169,98	2.550,00		50.719,98
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba		2.731,93		2.731,93
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	469,22	56,42		525,64
Total	52.725,32	5.360,49	(79,60)	58.006,21

La Sociedad Pública de Alquiler tiene patrimonio neto negativo, por tanto, la provisión por deterioro se realiza hasta su valor de participación y el resto en provisión para riesgos y gastos.

Durante el ejercicio 2013 se ha realizado una aportación a la sociedad por importe de 2.550 miles de euros. En este ejercicio se ha dotado una provisión por 896,37 miles de euros, quedando la provisión para riesgos y gastos en un importe de 3.687,73 miles de euros (5.341,35 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). Aunque, en dicha filial, se ha realizado a cierre de ejercicio una provisión en base a la mejor estimación disponible, se desconoce el importe final de los posibles pagos a realizar por las cancelaciones unilaterales de los contratos vigentes en régimen de alquiler garantizado.

El gasto por deterioro reflejado en el epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias “Deterioro y pérdidas”, se detalla a continuación en miles de euros:

Gasto por deterioro en inversiones financieras	
Sociedad Pública de Alquiler	896,38
Asociación Mixta Valle de Güímar	(79,60)
VPI Logística	22,14
Plataforma Logística Suroeste Europeo	56,41
Pago principal Ayuntamiento de Almansa	(150,00)
Valcorba	2.731,93
Interés de demora Ayuntamiento Almansa	7,31
Total	3.484,57

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.

Consorcios 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 estudió 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 1.575 millones de euros. Las principales 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 23 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. La tercera disposición el 13 de enero de 2010 por 25.000.000 euros. La cuarta el 21 de abril del 2010 por 25.000.000 euros. Y la última disposición por 100.000.000 euros el 23 de julio del 2010. Estas disposiciones se utilizaron principalmente para compras de suelo, en el año 2009 y 2010 donde la inversión supuso unos desembolsos de 180 millones en 2009 y 71 millones en 2010, principalmente en las actuaciones de las OPCS y Cuarteles.

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2013 a largo plazo es 249.406.835,52 euros y a corto plazo por los intereses devengados 2.157.847,22 euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2013 a 5,16 millones de euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2013 no han sido activados según BOICAC nº 1 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras

de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

Con fecha 11 de junio de 2010 se firmó un préstamo hipotecario promotor con el Banco Santander, S.A. para la promoción de viviendas en el polígono Vasco Mayacina en Mieres por un importe de 12.394.917,81 euros. Este préstamo tenía un vencimiento a 27 años con 2 años de carencia.

En junio de 2012 venció la carencia del préstamo. Debido a que todavía estaban pendientes de venta 74 viviendas de las 131 iniciales, se decidió ampliar dicha carencia hasta junio del 2013. El tipo de interés efectivo es del 2,49% liquidable y exigible mensualmente hasta junio 2013, que se revisa al Euribor 12 meses más 1,25%. Se amortizará en los siguientes 25 años en cuotas iguales habiendo comenzado el pago de la primera cuota en julio de 2013.

A 31 de diciembre de 2013 se ha dispuesto de 8.523.197,50 euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 5.915.724,64 euros.

El valor del préstamo a 31 de diciembre a largo plazo es de 2.480.608,66 euros y a corto plazo 84.939,05 euros. Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 2.372,45 euros.

b.- Otros pasivos financieros.

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

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

Plataforma Logística del Suroeste Europeo (Badajoz).

Valcorba (Soria).

El Prado Ampliación (Mérida).

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

Valcorba (Soria): 1.800.000 euros.

El Prado Ampliación (Mérida): 632.450 euros.

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

El Gobierno Vasco por resolución de 25 de noviembre de 2011 concedió una ayuda para la redacción del proyecto de demolición de las edificaciones industriales "La Basconia" por un importe de 196.444,56 euros. Estos préstamos han producido unos intereses implícitos que se irán devengando a lo largo de la vida del préstamo de:

Valcorba: 521.482,84 euros.

Prado ampliación: 183.228,79 euros.

Basconia: 65.517,39 euros.

El 10 de diciembre de 2012 se publica la concesión de un nuevo préstamo para la urbanización de la actuación industrial El Prado Ampliación, por un importe de 6.141.933 euros. El ingreso se recibe el 31 de diciembre de 2012. El préstamo tiene un plazo de amortización de 7 años, con 3 de carencia, al tipo de interés del 3,95 por ciento.

A 31 de diciembre de 2013, los saldos de estos préstamos y de otros pasivos financieros son:

Préstamos	Valor actualizado	Intereses devengados	A corto plazo	A largo plazo
Valcorba	1.278.517,16	113.153,70		1.391.670,86
Prado Ampliación	449.221,21	39.771,70		488.992,91
Prado Ampliación Urbanización	6.141.933,00	60.651,60	60.651,60	6.141.933,00
Derribos edificaciones Basconia	130.927,17	47.270,06		178.197,23
Total préstamos	8.000.598,54	260.847,06	60.651,60	8.200.794,00
Intereses de préstamos a corto plazo		2.160.219,67		
Préstamo Vasco Mayacina a corto plazo		84.939,05		
Total deudas con entidades de crédito a corto plazo		2.305.810,32		
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136.000,00
Otros pasivos financieros		2.194.738,23		
	Total	4.500.548,45		8.336.794,00

Otros pasivos financieros incluye Fianzas recibidas a corto plazo por importe de 2.056.138,23 y deudas con proveedores de inmovilizado por 138.600 euros.

c.- Anticipos de clientes.

La composición de este saldo es la siguiente:

Construcción 600 viviendas en Ceuta	30.930.806,31
Construcción 600 viviendas en Melilla	25.315.840,00
Epsa La Florida	6.700.074,91

Zal de Valencia	1.260.920,00
Anticipo resto actuaciones	1.655.925,13
Adjudicaciones Villaverde	850.000,00
Opciones de compra y otros	44.111,60
Total	66.757.677,95

Los importes más significativos de esta partida son:

Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Ceuta y Melilla, explicados en la Nota 23.3.

El anticipo de los gastos de urbanización de Epsa, Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en La Florida.

La opción de compra de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A., para las manzanas C2, D2 y E2 de la Zal de Valencia.

d.- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

A 31 de diciembre de 2012 se recogía la cantidad de 249.975 euros, en concepto de dividendo pasivo, según lo acordado en la sesión nº 15 del Consejo de Administración del día 20 de octubre de 2011, de la entidad participada Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., correspondiente al 12,5% del capital suscrito por Sepes. A 31 de diciembre de 2013 dicho saldo ha desaparecido como consecuencia del desembolso realizado el 21 de junio del 2013.

10- Patrimonio neto.

La composición del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2013 en miles de euros es:

Capital	267.276,88
Reservas estatutarias	780.964,45
Reserva revalorización RDL 7/96	104.453,69
Resultado negativo ejercicios anteriores	(352.969,40)
Otras aportaciones de socios	81.176,80
Subvenciones, donaciones y legados	32.581,16
Ajuste por cambio de valor	(470,49)
Resultado del ejercicio	(24.625,96)
Total	888.387,13

Las aportaciones de los socios se originan como consecuencia de la transmisión gratuita por parte de Infoinvest, S.A. en cumplimiento del “Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial” de 1.465.140,00 metros cuadrados valorados en 17.224.126,97 euros de parte de la actuación “El Rebollar” y la adscripción gratuita de SEA por 63.952.674 euros.

11- Existencias.

La evolución de las existencias en miles de euros en el año 2013 ha sido:

	Productos en curso	Productos terminados				
		Solares	Construcciones	Solares readquiridos	Totales	
Existencias	Terrenos	Solares	Construcciones	Solares readquiridos	Totales	
Saldo inicial	763.246,14	514.320,78	18.831,26	12.013,31	1.308.411,49	
Compras	29.212,26	9.690,32	33,77	377,15	39.313,51	
Anulación compras	(113.125,46)	(87,22)			(113.212,68)	
Total compras	(83.913,20)	9.603,10	33,77	377,15	(73.899,17)	
Costes indirectos	1.508,34				1.508,34	
Traspasos	(6.593,67)	6.593,67			0,00	
Disminución coste ventas	(62,76)	(15.769,40)	(15,97)	(304,96)	(16.153,09)	
Total variación existencias	(89.061,28)	427,36	17,80	72,20	(88.543,92)	
Arinaga		1.858,38			1.858,38	
Recuperaciones clientes		4.632,15			4.632,15	
Saldo final	674.184,86	521.238,66	18.849,06	12.085,51	1.226.358,09	
Deterioro valor	(185.128,03)	(122.327,30)			(307.455,33)	
Total	489.056,83	398.911,36	18.849,06	12.085,51	918.902,76	
Anticipo a proveedores					11.949,39	
Total existencias					930.852,15	

Las variaciones más importantes durante el año 2013 han sido:

En el epígrafe de aprovisionamientos:

La variación más importante de aprovisionamientos ha sido la anulación de compra suelo de la operación Campamento (ver nota 23.3) por acuerdo del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y SEPES, de fecha 31 de mayo de 2013, previa autorización del Consejo de Ministros, por el que se anula la compra del 75 por ciento del importe total del Convenio suscrito 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, y para el desarrollo de ámbito

10.02 “Instalaciones militares de Campamento” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, elevado a escritura pública el día 30 de noviembre de 2011.

Esto ha supuesto una anulación de compras por importe de 112.875 miles de euros, una liberación de los intereses de años anteriores por el préstamo concedido para dicho pago por valor de 4.911 miles de euros y la desaparición del saldo de proveedores a largo plazo por valor de 101.587,5 miles de euros.

Con respecto a las compras las más significativas han sido:

La obra de edificación de Loma de Colmenar (Ceuta) y Melilla.

Las obras de urbanización de Argame, El Pla II, La Senda, Parque Central de Ingenieros de Villaverde.

Las obras de infraestructuras eléctricas en el Parque Logístico Industrial de Tordesillas.

Durante el ejercicio 2011, siguiendo recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se llevó a cabo un análisis de determinadas actuaciones en las que sus costes podían estar por encima del valor de mercado, resultando un deterioro de 93.758 miles de euros correspondientes a las actuaciones relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo (OPCS) por importe de 42.919 miles de euros y las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) con SEPES por importe de 50.839 miles de euros (ver nota 23.3).

Así mismo, está totalmente provisionado El Trocadero Resto por 772,95 miles de euros.

En los ejercicios 2012 y 2013, se ha continuado con los análisis de deterioro iniciados en 2011.

En este ejercicio, y dado que ya existían indicios de deterioro de las existencias de la Entidad al cierre de 2011 y 2012, en especial, en lo relativo a las adquisiciones de suelo de los últimos ejercicios (como se ponía de manifiesto en los informes de auditoría de dichos ejercicios), se ha realizado el siguiente trabajo: i) continuación de los análisis de deterioro de las actuaciones de la Entidad alcanzado una cobertura del 99% del inventario; ii) contratación de una empresa tasadora independiente que ha realizado las valoraciones de las principales actuaciones a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 para evaluar el deterioro en cada uno de estos ejercicios. El resultado de dichas valoraciones ha puesto de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 13.171 miles de euros en 2013, lo que totaliza un deterioro de 217.260 miles de euros de los que 204.756 miles de euros han ido contra provisión de existencias y 12.504 miles de euros contra provisión de riesgos y gastos (ver nota 15).

Adicionalmente, se encuentra provisionado en el balance por un importe total al cierre del ejercicio 2013 de 8,33 millones de euros, la actuación relativa a la Construcción de 600 viviendas en Ceuta (ver nota 23.3) de los que 6,29 millones de euros han ido contra provisión de existencias y el resto, contra una provisión de riesgos y gastos. En 2012, la provisión total ascendía a 9,25 millones de euros. En este ejercicio se ha dotado un deterioro de existencias adicional por importe de 4.006,69 miles de euros.

En la actualidad, SEPES está en fase de negociación con el Ministerio de Fomento para la firma de una adenda al Convenio para poder soportar los costes excedidos en la construcción de dichas viviendas. Debido a que el trámite de la adenda al nuevo Convenio no depende en su totalidad de SEPES, y siguiendo el criterio de prudencia, se ha decidido provisionar la diferencia entre el importe establecido en el Convenio (48 millones de euros) y los importes actualmente invertidos y comprometidos, una vez descontada la adjudicación de las 170 viviendas, cuya entrega se efectuó en el ejercicio 2012.

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

Variación existencias y provisión terminación promociones 2013

	Variación PTP	Variación existencias
Por variación costes presupuestados de ventas de años anteriores	1.873,20	
Por variación de superficies ventas de años anteriores	45,84	(3.271,82)
Total ejercicios anteriores	1.919,04	(3.271,82)
Provisión terminación promociones ejercicio coste realizado de lo vendido		
Solares	(902,03)	(12.497,64)
Terrenos		(62,76)
Solares readquiridos		(304,96)
Construcciones	(15,96)	(15,92)
Total año	(917,98)	(12.881,28)
Total variación	1.001,06	(16.153,09)
Aprovisionamientos y costes indirectos		(72.390,83)
Total	1.001,06	(88.543,92)

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

1.- 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 los 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 1.508,34 miles de euros.

2.- 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).

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. En el año 2013 destacamos en el coste presupuestado de solares:

- Zal de Valencia por 4.514 miles de euros.
- El sequero Ampliación por 2.208 miles de euros.
- Loma de Colmenar 18.600 miles de euros, imputándose a la fases en venta 7.706 miles de euros.

11. a) Anticipos a proveedores.

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

Primer pago por el convenio suscrito, en fecha 5 de diciembre de 2007, con el ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación Guadiel 2ª Fase por 1.554,00 miles de euros.

Pago convenio suscrito, en fecha 4 de noviembre de 2008, 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 2.149 miles de euros por Guadiel 2ª Fase.

4.694,88 miles de euros de Vasco Mayacina 2ª Fase, como anticipo pagado en el año 2009 para las obras de urbanización.

Convenio eléctrico suscrito, en fecha 14 de junio de 2011, con Endesa Distribución Eléctrica S.L.U. en el Prado Ampliación por 1.651,45 miles de euros.

Convenio aportación económica suscrito con el Ayuntamiento en el año 2009 para obras complementarias en Valdepeñas por importe de 155,8 miles de euros.

Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en Elio Antonio por 834,88 miles de euros, el Pla II por 89,09 miles de euros, Ribadeo por 700 miles de euros y Parque central de Ingenieros de Villaverde por 120,28 miles de euros.

12- Moneda extranjera.

En el ejercicio 2013 sólo se ha realizado una adquisición de una licencia del programa informático en moneda extranjera (dólares americanos por un importe de 1.962,90 euros).

13- Situación fiscal.

Impuesto sobre beneficios:

Resultado contable antes de impuestos (pérdida)		(24.625.962,52)	
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio neto	
Aumentos	8.496.188,24	3.898.469,83	12.394.658,07
Ajustes contra patrimonio neto		3.227.471,50	
Ventas de ejercicios anteriores		670.998,33	
Recargo y sanciones	395.098,65		
Limitación a la libertad de amortización inmovilizado	402.778,04		
Provisión depreciación de valores negociables	3.706.866,97		
Provisiones por insolvencias	3.984.137,86		
Provisión intereses Ayuntamiento de Almansa	7.306,72		
Disminuciones	(2.004.986,61)	(204.455.106,74)	(206.460.093,35)
Depreciación existencias		(204.455.106,74)	
Exceso provisión por insolvencias	(1.775.383,89)		
Exceso provisión Ayuntamiento de Almansa	(150.000,00)		
Exceso provisión por depreciación de valores negociables	(79.602,72)		
Base imponible negativa			(218.691.397,80)
Cuota íntegra			0
Retenciones			953.315,87
Líquido a devolver			953.315,87

La Entidad ha sido inspeccionada en relación al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 limitada a la comprobación de los ajustes de primera aplicación del Plan General de Contabilidad, que dio lugar a la solicitud de rectificación de la autoliquidación del Impuesto de Sociedades del año 2008. Con fecha 3 de julio de 2014 ha sido ingresado el importe de la rectificación por un importe de 8.155,53 miles de euros, intereses incluidos.

En el año 2013 no ha habido pagos a cuenta del impuesto de Sociedades, ya que no había resultados positivos.

Ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

Los recargos y sanciones por ajuste permanente.

Las provisiones por depreciación de valores negociables, la más importante de la Sociedad Pública de alquiler, S.A., en liquidación, por importe de 896,38 miles de euros y el de la junta de compensación S.U.D área de Valcorba por un importe de 2.731,93 miles de euros.

La provisión al Ayuntamiento de Almansa de los intereses de demora del préstamo.

La provisión por deterioro de clientes.

La novedad de este año de la limitación a la libertad de amortización del inmovilizado, no siendo deducible el 30% de la amortización anual, pudiendo ser deducible en años posteriores en función de la vida útil del inmovilizado. Para el ejercicio siguiente podrá ser deducible de esta cantidad 126.777,58 euros.

Y los ajustes contra patrimonio, debidos principalmente a los ajustes de las 600 viviendas de Ceuta.

Las disminuciones más importantes han sido:

La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, porque la dotación del gasto tuvo la consideración de gasto no deducible.

La parte de provisión por depreciación de valores que el año pasado no fue deducible.

La aplicación de la provisión del Ayuntamiento de Almansa por su cobro que no fue deducible cuando se dotó.

La depreciación de existencias de 2011 y 2012 llevadas contra patrimonio.

Otros tributos. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

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

Los conceptos utilizados en esta prorrata especial han sido:

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

El porcentaje de IVA deducible en el año 2013 según esta prorrata fue el 63% (70% en el año 2012).

El saldo deudor con las administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2013 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública deudor por IVA	280,16
Hacienda Pública deudor por IGIC	(18,59)
Deudor por IPSI	282,60
Hacienda Pública deudor por Impuesto Sociedades años 2008 y 2012	7.494,64
Total	8.038,81

El saldo de otras deudas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2013 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública acreedor por conceptos fiscales (IRPF)	292,29
Organismos de la Seguridad Social acreedores	187,96
Total	480,25

14- Ingresos y gastos.

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2013 en miles de euros:

Comunidades	Miles de euros
Andalucía	1.595,37
Aragón	40,77
Canarias	6,66
Cantabria	3,32
Castilla La Mancha	303,07
Castilla y León	7.204,46
Ciudad Autónoma de Ceuta	16.303,13
Ciudad Autónoma de Melilla	1.411,74
Comunidad Foral de Navarra	15,11
Comunidad Valenciana	895,98
Extremadura	169,22
Galicia	63,02
La Rioja	2.085,33
Madrid	(107.871,10)
Principado de Asturias	927,49
Región de Murcia	2.947,25
Total	(73.899,17)

La variación de existencias se detalla en la Nota 11.

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

Comunidades	Total
Andalucía	3.371,48
Aragón	840,90
Castilla la Mancha	2.081,61
Castilla León	1.494,90
Cataluña	61,76
Extremadura	607,65
Galicia	137,5
Madrid	1.358,18
Murcia	435,00
Valencia	1.002,11
Canarias	4.486,82
Ceuta	4.211,62
Total	20.089,53

Las ventas más importantes han sido:

La venta de las parcelas a la Asociación mixta de Compensación de Arinaga.

La venta de la parcelas en Pozo Hondo.

La venta de la parcela comercial de Móstoles.

La venta de parcelas industriales en Loma de Colmenar 2ª fase.

El resto de las más significativas son parcelas en Tordesillas, La Menacha, Guadalhorce, La Hiniesta ampliación, El Prado Ampliación.

Con respecto a otros ingresos de explotación, los más significativos son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas, así como el ingreso como consecuencia de la renuncia por parte de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A. al ejercicio de la opción de compra de las manzanas A2, A3, A4, B1 y B4 de la Zal de Valencia por un importe de 3.063.255,00 euros.

Otros gastos de explotación han disminuido un 4,50% debido principalmente al efecto mixto de la disminución de un 31,44% en servicios exteriores debido a las políticas de ahorro de costes implantadas en el ejercicio 2012 que han continuado en este ejercicio, el aumento en el gasto de los tributos debido principalmente a la revalorizaciones catastrales y la disminución del gasto relativo a la provisión por insolvencias.

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

	2013	2012
Seguridad social a cargo de la empresa	1.864,07	1.870,67
Gastos sociales	162,04	232,72
Total	2.026,12	2.103,39

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, contratando con Entidad Axa Aurora Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros para la prestación de este servicio.

Adicionalmente existe la dotación al Fondo de pensiones de la Administración General del Estado. En el año 2013 no se ha abonado ninguna cantidad por estos conceptos en cumplimiento del artículo 2.3, Capítulo II del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

En resultados por enajenaciones.

Se contabiliza en esta partida la pérdida por las bajas de Inmovilizado Material.

. En Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros, la variación más importante es la provisión por las pérdidas de la Sociedad Pública de Alquiler de 896,38 miles de euros, y el deterioro de la Junta de Compensación S.U.D. Área de Valcorba por un importe de 2.731,93 miles de euros tras los estudios realizados para el deterioro de existencias del valor del suelo aportado a dicha Junta.

Los resultados positivos del epígrafe resultados por enajenación y otros se corresponde con la distribución de disposiciones líquidas de la Asociación Mixta de Arinaga por importe de 308 miles de euros y el cobro de la devolución de IVA de SEPES Urbana por 16 miles de euros.

. Los ingresos financieros han disminuido levemente principalmente debido a la baja en los últimos años de las ventas aplazadas, y de la bajada del Euribor.

Intereses de empresas del grupo y asociadas se componen de los intereses de los préstamos a CILSA por un importe de 50 miles de euros y a Saprelorca por un importe de 114 miles de euros.

. La disminución de gastos financieros en un 89,5% es debido principalmente a la liberación de los intereses devengados en años anteriores (que ascendían a 31 de diciembre de 2012 a 4.911 miles de euros) por la operación Campamento y la inexistencia de los mismos en este ejercicio.

Por otra parte se ha contabilizado en gastos financieros los intereses de provisiones de IBI por un importe de 556 miles de euros.

15- Provisiones y contingencias.

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

La provisión de gastos polígonos terminados según convenios con los ayuntamientos, con un saldo de 4.091,57 miles de euros se compone principalmente de:

. Convenio con el Ayuntamiento de Llanera y Principado de Asturias para la mejora de las instalaciones de la actuación Silvota Ampliación 2ª Fase, firmado el 21 de mayo de 2009, provisionado en 3.000 miles de euros y abonado 1.500 miles euros, quedando un saldo de 1.500 miles de euros.

. Convenio con el Ayuntamiento de San Roque, firmado el 4 de febrero de 2009, para la reparación de la actuación antigua de Campamento por importe 5.198,48 miles de euros pagados con anterioridad 2.606,91, quedando un saldo de 2.591,57 miles de euros.

Otras provisiones para riesgos y gastos con un saldo de 19.181 miles de euros:

Dicho importe se compone principalmente de:

Dotación por la venta de la Zal de Valencia con un saldo de 801.274,35 por la manzanas C2, D2 y E2 se ha provisionado este año por su actualización 34.681,10 euros, y se ha reclasificado a corto plazo 1.580.452,71 euros por la renuncia al ejercicio de la opción de compra, ya explicado anteriormente.

La provisión dotada al Convenio de viviendas de Ceuta por la parte de obra no realizada con saldo de 2.043.155,80 euros, este año se ha disminuido en 1.708.312,65 euros.

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 12.504.313,88 euros.

La provisión por compromiso de recompra de tres naves en la actuación Arinaga por un total de 144.329,25 euros, ya provisionada al cierre del ejercicio 2011.

Y el resto de la provisión de la Sociedad Pública de Alquiler que supera el valor de su participación explicada en la nota anterior 14 con un saldo de 3.687.728,36 euros.

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

A largo plazo:

Concepto	Saldo inicial Reexpresado	Altas	Bajas	Traspaso a corto plazo	Saldo final
Provisión IBI	4.919.565,86	2.858.323,27	(664.932,19)		7.112.956,94
Provisión IAE	49.144,18	20.842,39	(6.251,40)		63.735,17
Provisión polígono terminados	4.091.570,00				4.091.570,00
Provisión riesgos y gastos	25.684.358,24	8.767.100,29	(13.690.204,17)	(1.580.452,71)	19.180.801,65
Total provisiones a largo plazo	34.744.638,28	11.646.265,95	(14.361.387,76)	(1.580.452,71)	30.449.063,76

A corto plazo:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspaso de largo plazo	Saldo final
Provisión Zal de Valencia	345.145,86		(1.925.598,55)	1.580.452,69	
Litigio resolución de compraventa		190.275,91			190.275,91
Provisión Terminación Promociones	20.699.363,75	4.288.823,26	(3.287.762,37)		21.700.424,64
Provisión para impuestos		486.665,62			486.665,62
Total provisiones a corto plazo	21.044.509,61	4.965.764,79	(5.213.360,92)	1.580.452,69	22.377.366,17

Las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial “Vasco Mayacina” de Mieres (Asturias) (véase nota 11a), fueron transmitidas por SEPES en virtud de permuta formalizada en escritura pública de 28/07/2009, por un valor total de 4.699.227,76 euros (IVA incluido), y estableciéndose un pago en especie por dicho importe mediante la entrega a esta Entidad Pública de determinadas VPO, a construir por la adjudicataria del concurso público llevado al efecto, “Oca Construcciones y Proyectos S.A.”.

Tras varias reuniones con Oca la adjudicataria, y con el Principado de Asturias, para buscar una solución sobre la imposibilidad de ser recibidas las viviendas VPO por SEPES, se ha encontrado una posible solución, siempre y cuando Oca optase por esta vía. La solución sería el cambio en la recalificación de las viviendas de VPO en venta, a viviendas VPO en alquiler. Esto permitiría a SEPES disponer este año 2014, de las viviendas para su explotación en régimen de alquiler, y su posible venta futura de acuerdo a la nueva normativa.

Si Oca no contemplase esta posibilidad, solo quedaría acudir a la vía judicial para una resolución contractual o llegar a un nuevo acuerdo novatorio, justificando su motivo y elevarlo a la consideración del Consejo de Administración de SEPES.

16- Información sobre medio ambiente.

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

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

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

17- Retribuciones a largo plazo al personal.

Además de la cantidad que SEPES abona por premio a la 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.

En el año 2013 no se ha realizado ninguna aportación según se explica en la nota 14.

18- Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

La entidad no realiza este tipo de operaciones.

19- Subvenciones, donaciones y legados.

SEPES recibe Fondos Feder. La evolución de los mismos por años y por programas es:

Por años en miles de euros:

Años	Ingresos	Aplicado
1.991	10.687	535
1.992	16.209	71
1.993	2.363	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.900
2.001	7.182	4.795
2.002	14.778	13.373
2.003	19.286	17.655
2.004	28.384	14.630
2.005	9.500	16.993

Años	Ingresos	Aplicado
2.006	1.219	16.747
2.007	13.876	18.176
2.008	3.444	4.210
2.009		782
2.010		2.772
2.011		2.159
2.012	108	1.403
2.013	195	(154)
Total	168.061	135.825

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	3.601	4.189	5.570	3.601		2.106	1.496
Aragón	451	875	902	2.781	875		821	53
La Rioja	2.487	2.591	4.973	5.819	2.591		2.591	0
Madrid	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026		1.954	72
Melilla	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922		4.886	36
Regis. Canarias	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762		1.423	339
Salamanca- Zamora	120	121	240	2.334	121		121	0
Navarra 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502		1.495	7
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211		1.994	217
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598		15.971	2.628
Galicia	12.903	12.686	17.798	18.599	12.903	217	12.721	182
Andalucía	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503		15.182	2.321
Canarias	8.066	8.063	10.754	14.306	8.066	3	7.750	316
Extremadura	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761		5.055	1.706
Total	81.698	83.222	130.121	153.821	83.442	220	74.069	9.373

Feder nuevo 2000-2007						
Andalucía	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905	14.024
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	21.297
Asturias	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895	2.572
Ceuta	322	322	410	906	322	202
Castilla-La Mancha	16.400	15.580	32.800	35.413	16.400	14.151
Galicia	8.845	8.845	17.690	24.904	8.845	6.014
Murcia	4.327	4.111	8.654	20.124	4.327	3.256
Arinaga naves	736	699	1.472	1.535	736	216
Total Feder nuevo	87.773	85.183	175.312	204.446	87.773	62.096
Total Feder	169.471	168.406	305.433	358.267	171.216	136.165
						35.051

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2013 un pasivo por impuesto diferido de 10.513.822,46 euros.

El 28 de noviembre de este ejercicio, se ha detectado un error sobre el Programa Operativo de Galicia 1994-1999, por el que se ha producido una reducción de la subvención con cargo a reservas por un importe de 345 miles de euros (ver nota 10).

En julio de 2005 se escrituró 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. A 31 de diciembre de 2013 tiene un saldo de 108.028 euros. Tiene un activo por impuesto anticipado de 32.408,40 euros.

Adicionalmente a los Fondos Feder, la Entidad recibe subvenciones de las Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales, que son Aguas Vivas, Barrio de San Isidro, Vasco Mayacina y Loma de Colmenar y una subvención para la actuación industrial de Tarazona. A 31 de diciembre la evolución de las mismas en euros se detalla en el cuadro siguiente:

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido	Saldo subvención
Barrio San Isidro	3.982.500,00	3.982.500,00		1.194.750,00	2.787.750,00
Vasco Mayacina	1.884.000,00	1.884.000,00	1.526.775,21	107.167,43	250.057,36
Aguas Vivas	5.602.000,00	5.602.000,00		1.680.600,00	3.921.400,00
Loma de Colmenar	2.019.000,00	2.019.000,00	797.166,73	366.549,99	855.283,28
Total residenciales	13.487.500,00	13.487.500,00	2.323.941,94	3.349.067,42	7.814.490,64
Tarazona	200.000,00		19.454,24	54.163,73	126.382,03
Total	13.687.500,00	13.487.500,00	2.343.396,18	3.403.231,15	7.940.872,67

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Camponaraya Residencial	136.000,00	136.000,00
Total	136.000,00	136.000,00

El resumen en miles de euros de las subvenciones de lo que ha ido a Patrimonio Neto (PN) como a pasivo por impuesto diferido es el siguiente:

	Saldo año anterior re-expresado		Aumentos del año		Aplicaciones año		Saldo	
	Patrimonio Neto	Impuesto diferido	Patrimonio Neto	Impuesto diferido	Patrimonio Neto	Impuesto diferido	Patrimonio Neto	Impuesto diferido
Residenciales	7.974,40	3.417,60			(159,91)	(68,53)	7.814,49	3.349,07
Feder	25.006,51	10.571,21	(4,88)		(469,37)	(61,38)	24.532,25	10.509,83
Argame	89,42	0,00			18,60		108,03	
Tarazona	130,60	55,97			(4,22)	2,19	126,38	58,16
	33.200,93	14.044,79	(4,88)		(614,90)	(127,72)	32.581,15	13.917,06
Impuesto Anticipado Argame					(5,58)			
Total Subvención					(407,88)			
Ajustes contra patrimonio		1.050,04						1.050,04
Total impuesto diferido		15.094,83						14.967,10

Los activos por impuesto anticipado a 31 de diciembre de 2013 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Impuesto anticipado Río San Pedro	189,14
Impuesto anticipado Ayuntamiento de Morcín	32,41
Total	221,55

20- Activos no corrientes mantenidos para la venta.

En el presente ejercicio se ha procedido a reclasificar a este epígrafe inmuebles que se encontraban contabilizados, en ejercicios anteriores, tanto en el Inmovilizado material como en Inversiones inmobiliarias (ver notas 5 y 6 de la presente Memoria).

La empresa ha clasificado estos activos no corrientes como mantenidos para la venta dado que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y dado que se cumplan los siguientes requisitos:

- Los activos están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y

b) Su venta es altamente probable, al concurrir las siguientes circunstancias:

1. La empresa, a través del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 29 de julio de 2013, ha elaborado un plan para vender los activos y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
2. La venta de los activos se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
3. Se espera completar la venta dentro del próximo año.

Estos inmuebles se han reclasificado en Activos no corrientes mantenidos para la venta con un valor de 1.410.182,01 euros.

21- Hechos posteriores al cierre

Desde el día 1 de enero de 2014 la sociedad tiene el ERP SAP en proceso de implantación con la intención de poder realizar el cierre del 2014 con este programa.

22- Operaciones con partes vinculadas.

Todas las transacciones de SEPES con sus vinculadas se realizan a valores de mercado.

Las operaciones con la Sociedad Pública de Alquiler se clasificaban como inversiones inmobiliarias, explicadas en la nota 6. La Entidad tenía arrendadas la planta quinta y la planta baja del edificio Castellana, 91 para la sede social de la sociedad. La planta baja se arrendó hasta julio del 2012 y el contrato de la planta quinta ha terminado en el 2013. El importe adeudado por la Sociedad Pública de Alquiler por dicho concepto asciende a 626.322,42 IVA incluido.

La Entidad arrienda las instalaciones deportivas al Club Deportivo Santa Ana por un canon anual en el 2013 de 163.284,52 euros más IVA.

23- Otra información.

1. El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2013 son 168, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 165 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	4	4	8
Director General		1	1
Directivo	5		5
Director Técnico	8		8
Jefe Técnico	11	9	20
Técnico I	8	12	20
Técnico II	12	4	16
Titulado Superior o Especialista I	17	18	35
Titulado Grado Medio o Especialista II	8	8	16
Jefe Administrativo/Delineación/Programador	9	13	22
Oficial Primera Administrativo	4	11	15
Oficial Segunda Administrativo	2	5	7
Totales	89	85	174

2. La auditoría de cuentas es llevada a cabo por la Intervención General de la Administración del Estado.

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración durante el año 2013 asciende a la cantidad de 46.574 euros (49.786 euros en 2012).

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos durante el año 2013 con esta Entidad.

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

3. Hechos a destacar:

A) El 2 de diciembre de 2011, SEPES adquirió el 51% de la superficie con aprovechamiento lucrativo de la operación Campamento por un importe de 150.500.000 euros quedando aplazado un importe de 112.875.000 euros pagaderos en 10 plazos anuales de 30 de noviembre de 2012 a 30 de noviembre de 2021 con el interés legal del dinero devengándose unos intereses, que a 31 de diciembre de 2012 acumulaban un importe de 4.910.835,62 euros.

El 28 de septiembre de 2012, el Tribunal Supremo dictó Sentencia por la que declara la nulidad de pleno derecho de las determinaciones de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 entre las que se delimitaba y ordenaba el ámbito APR 10.02 “Instalaciones Militares de Campamento”. Como consecuencia de lo anterior, resultaban nulas la totalidad de las determinaciones urbanísticas referentes al ámbito APR 10.02 de la revisión del PGOU de Madrid de 1997, así como el Plan Parcial del ámbito referido.

Posteriormente, con fecha 31 de mayo de 2013, se firmó un acuerdo entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Invied) y SEPES, en relación al convenio suscrito con fecha 24 de octubre de 2011 para la enajenación de suelos de titularidad del Estado-Ramo de Defensa y para el desarrollo del ámbito APR 10.02 “Instalaciones militares de Campamento” del P.G.O.U. de Madrid.

En virtud del mencionado acuerdo, las partes han acordado lo siguiente:

a. La extinción de las obligaciones pendientes de pago por parte de SEPES, incluido principal e intereses, derivadas del Convenio y la Escritura referidas, y la consiguiente restitución a favor de INVIED de los terrenos que se correspondan con el 75% del precio acordado en el Convenio de 21 de octubre de 2011.

b. SEPES restituirá a Invied las fincas registrales nº 78.968, nº 3.015, la parte de la nº 2.458 enajenada en su momento y el 7,69703617 % de la finca registral nº 78.597. La superficie real total a restituir será de 731.765,72 metros cuadrados.

Dicho acuerdo fue elevado a escritura con fecha 18 de julio de 2013.

Los efectos contables derivados del acuerdo descrito se han registrado en 2013 y se corresponden, por una parte, a la devolución de terrenos al INVIED valorados en libros en 112,9 millones de euros, que se han dado de baja en el ejercicio 2013 contra la deuda correspondiente que se mantenía con dicho organismo, así como la liberación de los gastos financieros acumulados a 31 de diciembre de 2012 que ascendían a 4,9 millones de euros que se han llevado contra el resultado del ejercicio 2013.

B) En cumplimiento del acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012 por el que se aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y fundacional estatal, en el que entre otros se acordó la Fusión de las sociedades Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. y Suelo Industrial de Galicia, S.A., fusión por absorción de la Sociedad Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sigalsa) por parte de la Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A.).

El 26 de diciembre del 2012 los Consejos de Administración de ambas sociedades, aprobaron el Proyecto Común de Fusión, así como el informe de fusión de los Administradores.

Con fecha 21 de junio de 2013, se llevó a cabo la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de dicha fusión.

Posteriormente con fecha 31 de julio de 2013, se elevó a público la fusión por absorción de las sociedades mercantiles Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (sociedad absorbente) y Suelo Industrial de Galicia, S.A. (sociedad absorbida) de acuerdo con el Proyecto de Fusión, quedando disuelta sin liquidación la sociedad absorbida, y adquiriendo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal.

Habida cuenta de que la fusión tuvo efecto contable retroactivo a fecha 1 de enero de 2013, es necesario señalar que las operaciones llevadas a cabo durante dicho período, se entienden realizadas en su totalidad por la sociedad absorbente.

C) Disolución y liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A.

La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a Villalba-Coloma-Ankersmit, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda. Durante el ejercicio 2013 se ha continuado con el proceso de liquidación de la Sociedad que se espera finalice durante el 2014.

D) La sociedad Bilbao Ría 2000 S.A. en Consejo de Administración de 23 de Abril de 2009 acordó 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, solicitaron 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 adoptó 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.

Posteriormente, la Sociedad solicitó un préstamo adicional de 50 millones de euros a las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. Para su tramitación, según acuerdo, solicitaron 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 9 de febrero de 2011 adoptó 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.

En julio de 2014, como consecuencia de las necesidades de caja existentes en la Sociedad para el afrontar los pagos ineludibles que se han de afrontar en 2014, se ha formalizado un préstamo participativo a favor de la Sociedad por un importe de 10 millones de euros que ha suscrito la totalidad de sus accionistas en proporción al porcentaje en el accionariado. De esta manera, SEPES ha aportado la cantidad de 2.5 millones de euros.

E) Con fecha 12 de diciembre de 2007, SEPES firmó un Convenio con el Ministerio de Vivienda para la construcción de 600 viviendas en Ceuta. Todas las viviendas serán protegidas y destinadas al arrendamiento. El Convenio viene precedido del correspondiente Acuerdo Marco del Ministerio de Vivienda con dicha Ciudad Autónoma de fecha 13 de marzo de 2007.

Según Convenio, se deduce que SEPES es el encargado de la construcción de estas viviendas en terrenos que están localizados en la actuación “Loma Colmenar” desarrollada por SEPES.

Asimismo, se establece que una vez terminadas las viviendas, éstas se entregarán al extinto Ministerio de Vivienda, quedando excluidos de la cesión los locales comerciales y las plazas de aparcamiento sobrantes que resultan de la promoción. Finalmente, las viviendas serán recepcionadas por la Ciudad Autónoma.

En relación a este Convenio, se encuentra provisionado en el balance un importe total al cierre del ejercicio 2013 de 8,33 millones de euros (en 2012, la provisión total ascendía a 9,25 millones de euros).

En la actualidad, SEPES está en fase de negociación con el Ministerio de Fomento para la firma de una adenda al Convenio para poder soportar los costes excedidos en la construcción de dichas viviendas. Debido a que el trámite de la adenda al nuevo Convenio no depende en su totalidad de SEPES, y siguiendo el criterio de prudencia, se ha decidido provisionar la diferencia entre el importe establecido en el Convenio, 48 millones de euros menos los importes actualmente invertidos y comprometidos, menos el importe correspondiente a la adjudicación de las 170 viviendas, al haberse procedido a su entrega en el año 2012.

F) Valoración y Depreciación de existencias.

Las presentes cuentas anuales reflejan el impacto resultante de los test de deterioro llevados a cabo desde el año 2012, tras la formulación de cuentas del ejercicio 2011, hasta septiembre de 2014. Con dichos estudios, que han sido realizados internamente por el personal de la Entidad, se ha logrado una cobertura del 99% del inventario, poniéndose de manifiesto una depreciación acumulada de 320 millones de euros (307 millones de euros contra existencias y el resto contra provisión de riesgos y gastos), que representa un 26% de depreciación sobre el inventario bruto.

Cabe destacar que debido al elevado importe del deterioro y su impacto en el patrimonio de SEPES, las 100 principales actuaciones según su coste al cierre de 2012 han sido revisadas por un experto tasador independiente, Tinsa, quien también se ha encargado de cuantificar los deterioros existentes al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 cuyos impactos han quedado reflejados en las presentes cuentas anuales.

A continuación se detallan las valoraciones llevadas a cabo, siguiendo un orden cronológico desde el año 2012, así como las hipótesis principales que se han considerado a la hora de realizar los test de deterioro.

Ejercicio 2011:

El consejo de Administración de SEPES celebrado el 27 de octubre de 2008 aprobó una Oferta Pública para compra de suelo (OPCS), BOE 28 de octubre de 2008. El objeto de dicha oferta fue 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 presentó en el Consejo de Ministros de 8 de noviembre de 2008 informe sobre la convocatoria. Tenía una duración de cuatro años, contaba con un presupuesto de 300 millones de euros a los que SEPES sumaría otros 130 millones en la urbanización.

En el ejercicio 2011 se realizó un test de deterioro para las actuaciones incluidas en la Oferta Pública para Compra de Suelo (Opes) cuyo resultado se resume a continuación:

Actuaciones	Coste	Provisión	Valor Neto
Manzana I Ibi (Alicante)	19.800.000	(4.143.479)	15.656.521
U.A. La Jardinera 2 Telde Las Palmas)	2.239.248	(1.337.975)	901.273
La Orden (Badajoz)	2.208.411	(1.591.921)	616.490
Sector V Pgou Puertollano (Ciudad Real)	5.500.000	(5.116.740)	383.260
Sector ULD 19-07 La Armunia (León)	10.845.000	(7.081.300)	3.763.700
La Basconia (Vizcaya)	15.400.000	(2.348.531)	13.051.469
Draguillo Sur Sec. SSU 5.9 (Santa Cruz de Tenerife)	14.555.961	(12.124.392)	2.431.569
Sector Sus-S-24 Linares (Jaén)	10.070.880	(9.174.454)	896.426
Totales	80.619.500	(42.918.792)	37.700.708

La elevada provisión se debió a varios factores existentes en el momento de la compra (principalmente 2009), como fue la compra a un precio por encima del valor de mercado, características de los terrenos no contempladas inicialmente, que encarecieron el coste de la actuación y otros casos como puede ser el de un campo de fútbol contemplado dentro de la superficie útil de la actuación.

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.

En el ejercicio 2011 se realizó un test de deterioro para las actuaciones incluidas en este convenio según detalle a continuación:

Actuaciones	Coste	Provisión	Valor Neto
Parque Central Ingenieros de Villaverde (Madrid)	58.504.679	(26.295.818)	32.208.862
Parque Central de Ingenieros (Valencia)	9.110.982	(3.088.749)	6.022.233
Parque de Artillería (Valencia)	21.821.538	(13.300.759)	8.520.780
Cuartel de Artillería (Sevilla)	23.474.166	(8.153.932)	15.320.234
Totales	112.911.365	(50.839.257)	62.072.108

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración de las Oferta Pública de Compra de Suelo y Cuarteles fueron las siguientes:

- Para la valoración del suelo se tomó como referencia los parámetros empleados en su día para la determinación del precio máximo admisible de compra en el marco de la Opcy y en el marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Gied).

En este sentido, se consideró, como norma general, que la totalidad de las viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección, siguiendo las condiciones pactadas inicialmente en los respectivos convenios.

- Se consideró la siguiente normativa aplicable:
 - Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (en adelante LEF).
 - Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante REF).
 - Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/93).
 - Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante ECO/805/2003).
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
 - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
 - Normativa de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.

- Regulación en materia de Vivienda protegida y Suelo de la correspondiente Comunidad Autónoma.
- Convenios firmados con los correspondientes Ayuntamientos.
- Se consideró los precios actuales del mercado según la localización correspondiente.
- Una tasa de descuento del 8% para la aplicación del método Residual Dinámico.
- En aquellos casos en los que el valor rústico era aplicable y era mayor que el resultante de aplicar el método residual dinámico se utilizó el mayor de los dos.
- En los casos en los que aplicaba, se tuvo en consideración la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento establecido por la legislación autonómica.
- Se consideró la valoración de los vuelos y mejoras existentes, si bien su efecto no fue significativo.

Ejercicio 2012:

En el ejercicio 2012 se continuó con el proceso de análisis iniciado en las cuentas anuales de 2011, cuyo impacto ya quedó reflejado en las cuentas anuales de 2012, ascendiendo a un importe de 1.881,10 miles de euros, que se contabilizó como provisión por depreciación de existencias. Las hipótesis empleadas fueron básicamente las utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2011. La única variación en dichas hipótesis vino motivada por las características de una de las actuaciones seleccionada donde se utilizó valores rústicos más sus correspondientes valores indemnizatorios por considerar, a diferencia de las valoraciones realizadas en 2011, que los valores alcanzados no superaban los valores de mercado.

Ejercicio 2013:

Durante el ejercicio 2013, siguiendo las recomendaciones indicadas por la IGAE, se ha continuado con el trabajo de valoración de las existencias alcanzando una cobertura del 99% del inventario. Por un lado se han valorado las actuaciones en desarrollo cuyo impacto se resume en la siguiente tabla:

Actuaciones en desarrollo	Coste	Provisión		Valor neto
		Reservas	Pérdidas y ganancias	
APR 10.02 (Operación Campamento)	41.121.913,69	30.430.660,79	2.113.738,90	8.577.514,00
Pp-1 La Florida (Pau-no-2)*	15.000.000,00	11.659.107,30	535.421,70	2.805.471,00
Palencia Residencial (1.563 viviendas.) S.3.R	16.434.132,27	9.492.352,13	600.456,14	6.341.324,00
Industrial de Ciudad Real (Oretania)	18.851.617,08	7.055.862,80	-78.995,72	11.874.750,00
Crucero oeste **	11.363.413,32	6.066.181,90	-253.002,58	3.669.134,00
La Aljau	11.067.302,83	5.762.328,31	-1.233,48	5.306.208,00
Parque empresarial de Palencia SUZ 2ae	8.624.563,06	3.329.625,40	-169.524,34	5.464.462,00
Parque Empresarial de Palencia SUZ 7ae	2.540.429,80	1.634.714,73	-190.303,93	1.096.019,00
Buenavista	12.194.520,91	2.371.794,22	-1.115.394,31	10.938.121,00
Parque empresarial de Palencia SUZ 8ae	3.957.764,35	1.663.575,48	-499.486,13	2.793.675,00
Parque Huelva Empresarial 2ª fase	5.941.355,86	655.804,91	-126.515,05	5.412.066,00
Guadalhorce (Perí II)	2.891.511,30	90.459,78	81.606,52	2.719.445,00
Parque Logístico Industrial de Tordesillas	13.353.304,00		92.520,00	13.260.784,00
Ctra. Isla Resto	2.844.754,87		350.278,87	2.494.476,00
Buzanca	1.090.822,70		123.777,70	967.045,00
Espíritu Santo Manzanas III v XIV	1.008.529,94		696.803,94	311.726,00
Vega de Santa Cecilia 2ª Fase	891.285,37		25.279,37	866.006,00
Lugar de Vio	281.987,71		12.098,71	269.889,00
Manzanares Residencial	73.719,29		18.684,29	55.035,00
Total	169.532.928,35	80.212.467,76	2.216.210,59	85.223.150,00

*Valor de coste del suelo adquirido

** Para calcular el valor neto, debe añadirse la provisión contabilizada en 2012 por 1.881.100 euros.

El importe llevado contra resultados negativos se corresponde con el deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2012.

Dada la gran diversidad de usos, aprovechamientos y características particulares de las actuaciones analizadas, ha resultado necesario emplear igualmente diferentes metodologías de tasación con distintos criterios y valores de referencia, algunas de las cuales se han empleado únicamente para una actuación, mientras que otras se emplean en un número importante de actuaciones.

Con independencia de lo anterior, en la redacción de los informes de valoración, con carácter general se ha tomado como punto de partida la legislación vigente en materia de valoraciones ya que, aun cuando ésta no resulta de obligado cumplimiento para los fines que aquí se persiguen, constituye un importante marco de referencia objetivo para la determinación del valor de los terrenos analizados.

Entre la legislación empleada para la elaboración de los informes en cuestión destacan las siguientes normas:

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Normativa autonómica aplicable en materia urbanística y de vivienda protegida.

Una tasa de descuento del 8 por ciento para la aplicación del método Residual Dinámico.

Asimismo, se han tenido en consideración los protocolos y convenios de colaboración (con sus correspondientes adendas) formalizados entre SEPES y los diferentes Ayuntamientos de los municipios en los que se asientan las actuaciones.

Además de todo lo anterior, en el estudio de algunas de las actuaciones se han tomado como referencia ciertos valores de suelo aplicados por Jurados de Expropiación, Tribunales, u otros organismos públicos o, en ocasiones, los defendidos por SEPES ante dichos organismos en expedientes en tramitación.

Con base en todo lo anterior, en esencia, para la valoración de los suelos analizados se ha utilizado en cada caso la metodología que se ha considerado más adecuada para la obtención de unos valores los más ajustados posible a la realidad del mercado en su situación actual. De hecho, en muchas de las actuaciones analizadas, finalmente se ha aplicado un hipotético valor expropiatorio que sería el que SEPES debería percibir como justo precio (y que en cualquier caso defendería en el correspondiente expediente), en caso de que sus suelos le fuesen expropiados por algún organismo público.

Adicionalmente, se han realizado valoraciones sobre las principales actuaciones en venta de la Entidad, donde se ha puesto de manifiesto una depreciación de 134.832 miles de euros, de los que 123.876 miles de euros han ido contra reservas al corresponder a impactos anteriores a 1 de enero de 2013, y el resto (10.955 miles de euros) contra el resultado del ejercicio.

El método de valoración para estas actuaciones en venta, ha sido fundamentalmente el de comparación del valor de mercado (precio de venta, descontando el impuesto de plusvalía que debe de pagar la Entidad) con el del coste unitario (considerando tanto el coste realizado como el coste pendiente), procediendo a la contabilización de la correspondiente provisión en aquellos casos donde el precio de mercado neto de plusvalía se encontraba por debajo del coste unitario.

24- Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, disposición adicional 3^a, Ley 15/2010, de 5 de julio.

Resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010, que desarrolla la ley 15/2010 de 5 de julio, de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales

	2013	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	24.059.944,16	60,87%
Resto	15.467.232,28	39,13%
Total pagos del ejercicio	39.527.176,44	100,00%
Plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos	63	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	3.095.220,12	

En el ejercicio 2012 el plazo medio ponderado excedido de pagos fue de 55 días.

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo

Informe de gestión ejercicio 2013

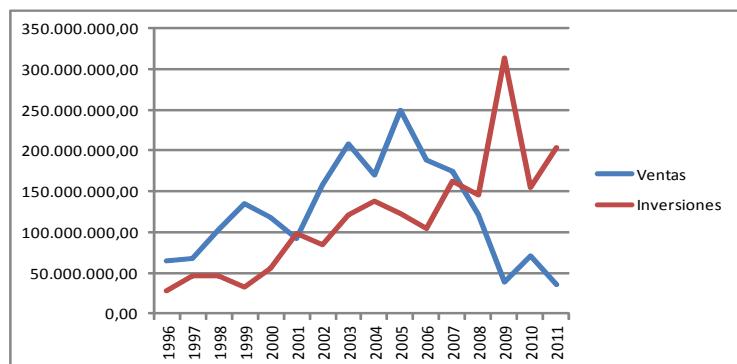
1.- Memoria.

Por Real Decreto 452/2012 de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento y se modifica el Real Decreto 1887/2011 de 30 de diciembre, se establece la adscripción de SEPES al Ministerio de Fomento a través de la Secretaría de Estado de Infraestructura, Transporte y Vivienda.

Para poner en contexto la situación actual de SEPES, debe de ponerse de manifiesto que a finales del ejercicio 2011, había un volumen de compromisos asumidos en inversiones en actuaciones de aproximadamente 2.000 millones de euros (1.300 millones en actuaciones industriales y algo más de 700 millones en residenciales).

En relación a las actuaciones en venta al cierre de 2011, estas suponían un stock de 588 millones de euros sobre un total de 1.300 millones de euros. Cabe recordar que este volumen de inventario al cierre de 2011 tan elevado se debe principalmente a las inversiones llevadas a cabo en el período 2009 a 2011 que ascendieron a 672 millones de euros (una media de 224 millones por año, cuando la media de inversiones hasta 2008 era de 81.5 millones de euros). Es decir, se triplicó durante el período 2009 a 2011 la media de inversiones que SEPES hasta ese momento había realizado.

En este sentido se debe señalar, que si bien hasta ese momento las inversiones conllevaban la aplicación de aproximadamente un 50 por ciento de los ingresos obtenidos por las ventas del ejercicio, en el desarrollo de nuevas actuaciones para garantizar la estabilidad presupuestaria y el superávit de sus cuentas, a partir de 2009, en pleno derrumbamiento del sector inmobiliario, se rompe este equilibrio, realizando una inversión de 314 millones (la mayor parte en suelo) cuando la Entidad tan sólo alcanzaba unas ventas en ese mismo ejercicio de 38 millones, y todos los indicadores hacían presagiar, una regresión aun mayor del sector, con la consiguiente paralización de las ventas, y la nula capacidad de recuperación de las inversiones a largo plazo.



Debe de señalarse que gran parte de las inversiones llevadas a cabo en 2009 se corresponden con inversiones en Ofertas Públicas de Compra de Suelo (OPCS) y aquellas compras de suelo derivadas del convenio con la Gerencia de Infraestructura y equipamiento de la Defensa (GIED), del Ministerio de Defensa, ambas inversiones totalizando cerca de 200 millones de euros. En este sentido se debe recordar, conforme se puso de manifiesto en la memoria de las cuentas del ejercicio 2011, que como consecuencia de la depreciación de las existencias, y por el excesivo precio que se pagó por los suelos de referencia, siguiendo las indicaciones de la Intervención General de la Administración General del Estado, hubo que proceder a la revisión de su valoración generando un depreciación de aproximadamente el 50 por ciento del precio que se había pagado.

La gestión de esta Entidad viene lastrada por tres factores muy importantes: en primer lugar, la caída de las ventas en los últimos ejercicios como consecuencia de la crisis del sector. De hecho la media de los 5 últimos ejercicios (2008 a 2013) es de tan solo 40 millones de euros. En segundo lugar, el elevado volumen de inversiones comprometida (alrededor de 2.000 millones de euros), que han condicionado las inversiones que acomete la Entidad en la actualidad, correspondiendo a compromisos asumidos en Convenios de colaboración aprobados hasta el año 2011. En tercer lugar, el elevado endeudamiento producido por los compromisos asumidos durante los ejercicio 2009-2011, que le obligó a acudir a fuentes de financiación externa a través de un crédito ICO (Instituto de Crédito Oficial) por valor total de 250 millones de euros, que habrá que devolver en 5 años a partir de enero de 2015 a un ritmo de 50 millones al año, lo que sin duda generará una tensión de tesorería muy importante.

A. Morosidad.

Otro de los retos a los que se enfrenta la Entidad es el de la morosidad, circunstancia que hizo necesaria, entre otras medidas, la formalización de un procedimiento de gestión de morosidad en diciembre de 2012, que se ha venido aplicando durante todo este ejercicio 2013 y que ha supuesto una mejora en la gestión de dicha carga fruto de la coordinación y colaboración de la Dirección Financiera con los Servicios jurídicos de la Entidad.

Es importante resaltar que en la actualidad, el 87 por ciento de la deuda morosa proviene de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, y que entre los ejercicios 2007 y 2011 el nivel de morosidad se vio incrementado en un 522 por ciento, superando los 32.8 millones de euros en deuda vencida (con una deuda asociada no vencida de 40,2 millones a 31 de diciembre de 2011).

Con motivo de la aplicación del protocolo de morosidad mencionado anteriormente, se ha conseguido reducir la deuda en mora (vencida y no vencida) desde los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 67,7 millones de euros en 2013. Asimismo, se han venido marcando, a lo largo del presente ejercicio 2013, diferentes instrucciones dirigidas a incentivar las ventas al contado, con el fin no sólo de reducir los riesgos de morosidad, sino de acelerar los ingresos por ventas con el fin de mejorar los flujos de caja.

De igual manera, con el fin de reducir los riesgos de morosidad, se han introducido en los pliegos de ventas diferentes criterios para valorar la solvencia económica de los licitadores, que quisieran acogerse a la modalidad de pago aplazado, todo ello sin perjuicio de la constitución de las garantías hipotecarias sobre los inmuebles objeto de venta.

B. Esfuerzo Comercial.

Atendiendo a la delicada situación financiera en la que se encontraba la Entidad, desde el ejercicio 2012, se ha venido trabajando en la implantación de diferentes medidas organizativas así como en el desarrollo de planes de acción comercial, con el fin de frenar la drástica caída de las ventas e incentivar la compra de nuestro producto.

Si bien durante el ejercicio 2012, se adoptaron medidas organizativas internas, creando una Dirección Comercial exclusivamente orientada a la venta de parcelas, con tres Divisiones organizadas territorialmente para obtener un mejor conocimiento del producto y una mayor cercanía con nuestros clientes potenciales, durante el ejercicio 2013 se ha apostado por una mejora de los procesos de ventas y por la implantación de campañas comerciales para incentivar las ventas en actuaciones concretas.

Así pues, siguiendo las propias indicaciones realizadas por la Intervención General de la Administración del Estado en la auditoría operativa correspondiente a los ejercicios 2007 a 2011, durante este ejercicio 2013 se ha procedido a la elaboración de una Normas de Comercialización de la Entidad, que viene a dar cumplimiento a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad.

Junto con estas medidas, se han venido implantando otras, como la modificación de los criterios de adjudicación en los concursos, en los que se prioriza el pago al contado, aunque también se permite el pago aplazado, con el fin de cubrir gran parte de las necesidades de financiación de empresarios e industriales, sirviendo para impulsar diferentes proyectos mediante la aportación de tan sólo un 25 por ciento del precio de la parcela, aplazando el resto hasta un máximo de 10 años, y aplicando un tipo de interés a precio de mercado.

Por último se debe hacer mención a las campañas para incentivar la venta de parcelas debiendo resaltar el plan especial de bonificaciones aprobada a finales del ejercicio 2013, para la venta de suelo empresarial con descuentos de entre el 20 por ciento y 65 por ciento, que alcanzaba a 23 actuaciones industriales repartidas en 9 comunidades autónomas, con el objetivo no sólo de incentivar la venta de parcelas, sino de colaborar con el desarrollo de cualquier iniciativa empresarial o industrial con el fin de cooperar en la recuperación económica nacional.

C. Valoración de existencias.

Durante este ejercicio 2013, y siguiendo las recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se ha continuado con el trabajo de valoración de las existencias de la Entidad poniéndose de manifiesto una depreciación de 217 millones de euros que se corresponde en su mayor parte con inversiones de suelo de los años de 2005 a 2011. Con estas valoraciones, junto con las que ya se habían realizado anteriormente, se ha conseguido alcanzar una cobertura de valoración del 99 por ciento del inventario, poniéndose de manifiesto una depreciación acumulada sobre la totalidad del inventario de 320 millones de euros, que representa un 26 por ciento de depreciación.

Atendiendo al gran volumen de las actuaciones y suelos objeto de revisión, debe destacarse que si bien todas las valoraciones han sido realizadas por el personal técnico de la Entidad especializado en esta materia (tanto las del ejercicio 2011, como las del ejercicio 2012 y 2013), debido a la importancia de las mismas, y al impacto que supone para las cuentas anuales, se tomó la

decisión de contratar a un experto tasador independiente que ha revisado las 100 actuaciones principales (que representa un 93 por ciento del valor del inventario), a los efectos de constatar la validez y adecuación de los resultados y ha realizado el trabajo de cuantificación del deterioro ya existente desde el año donde se iniciaron las evidencias de deterioro (según se desprenden de los informes de auditoría). Como consecuencia de dicho informe emitido a tal efecto, se pusieron de manifiesto los siguientes deterioros:

Deterioro 2011: 181,2 millones de euros.

Deterioro 2012: 22,9 millones de euros.

Deterioro 2013: 13,2 millones de euros.

Los importes correspondientes a los ejercicios 2011 y 2012 se han llevado contra resultados negativos de ejercicios anteriores debido a que ya existían indicios de deterioro en dichos ejercicios y, en caso de haber dispuesto de la información correspondiente en el momento del cierre de 2011 y 2012 se deberían de haber contabilizado los impactos contra el resultado de dichos ejercicios. Por este motivo, se ha re-expresado el resultado de dichos ejercicios en las cuentas anuales de 2013, de manera que los resultados quedan de la siguiente manera:

	2011 reexpresado	2012 reexpresado	2013 reformulado
Pérdidas	305.520.618,91	47.448.779,72	24.625.962,52

Durante el ejercicio 2014 está previsto finalizar el trabajo de valoración del inventario cubriendo el 1 por ciento que ha quedado pendiente.

D. SAP.

Con el fin de ir implementando las diferentes recomendaciones apuntadas por la Intervención General de la Administración del Estado en su informe de auditoría de 2012, se ha venido trabajando en la mejora de nuestro sistema informático con el fin de disponer de información de calidad, fiable y homogénea, y de mejorar nuestros procesos de elaboración de los estados financieros de la Entidad.

Por ello, desde el ejercicio 2013 se ha venido implementando el ERP SAP, como una herramienta útil que permite optimizar los recursos de la Entidad en los ámbitos financiero y comercial, mejorando la calidad de la información y de los procesos a través de una mayor y mejor coordinación de los diferentes departamentos implicados, con el que se realizará el cierre de 2014, quedando con ello subsanadas las incidencias puestas de manifiesto por la IGAE.

E. Mejora en las tareas de coordinación

Como elemento significativo de este ejercicio 2013, cabe resaltar los esfuerzos y las novedades implantadas que afectan en todo caso al funcionamiento de la Entidad, y que tienen como objetivo principal mejorar la coordinación entre las diferentes direcciones en cumplimiento de las directrices marcadas por la IGAE.

Tal y como se ha venido exponiendo a lo largo de la presente memoria, la mejora en las tareas de coordinación ha tenido su reflejo no sólo en la implementación de los sistemas de la información (SAP), sino con la creación de normas internas, protocolos y otros elementos de control para mejorar el seguimiento de las actuaciones de la Entidad.

En este sentido se debe señalar que con las Normas de Comercialización, se ha definido la tramitación interna de los diferentes expedientes de ventas, definiendo el alcance y contenido de las actuaciones de los diferentes departamentos afectados como son la División de Recursos Humanos y Patrimonio, Asesoría Jurídica, Dirección Financiera, Dirección de Producción y por supuesto la Dirección Comercial.

Con esta actuación, se ha materializado un proceso en el que los diferentes departamentos de la Entidad, atendiendo a su propio ámbito funcional, intervienen para mejorar el proceso de venta y garantizar la depuración previa de la situación de los activos que se comercializan.

En cuanto al Protocolo de Morosidad, se debe señalar igualmente la coordinación de los diferentes departamentos afectados, que permiten un mejor seguimiento de las actuaciones de gestión extrajudicial y judicial de la deuda, mejorando con ello los resultados de recuperación de deuda morosa durante el ejercicio 2013.

Asimismo se ha creado un nuevo sistema de control de actuaciones mediante la elaboración de unas Fichas de proyectos de SEPES, que ha permitido tener una mejor visualización del estado de situación de las actuaciones en desarrollo, a través de un seguimiento de las intervenciones que se vienen realizando desde los diferentes departamentos de la Entidad, en dicho desarrollo, obteniendo una mejor trazabilidad y coordinación de actuaciones.

2.- Principales datos económicos del 2013.

En este ejercicio 2013 se han venido adoptando diferentes tipos de medidas para reconducir la situación existente a 31 de diciembre de 2011, y constituyen una continuación de las ya adoptadas en 2012, pudiéndose resumir en las siguientes actuaciones:

a) Reducción de los gastos de funcionamiento y de personal. Optimización de los Recursos de la Entidad.

Fruto de las medidas implantadas para la racionalización de las inversiones y la reducción de costes, se ha conseguido reducir los servicios exteriores en un 31 por ciento entre los ejercicios 2012 y 2013 (y un 34 por ciento en el 2012 con respecto a 2011). Por otra parte se ha reducido muy significativamente las contrataciones externas y asistencias técnicas en un 68 por ciento, con respecto a 2012.

A modo meramente enunciativo podemos mencionar los más significativos:

- Publicidad.- Reducción del gasto en un 55 por ciento respecto al ejercicio 2012, año en el que ya se había reducido esta partida en un 84 por ciento.

- Servicios de mantenimiento.- Se halicitado el contrato de servicios de limpieza de las oficinas de SEPES que ha supuesto pasar de un contrato de 250.000 euros por dos años a 155.290,93 euros, que supone una reducción de aproximadamente un 40 por ciento.

- Suministro de energía eléctrica.- Se ha producido una reducción de un 33 por ciento a través de la negociación de nuevas tarifas pasando de un gasto de 160.000 euros a unos 107.000 euros.

- Comisiones de servicio.- Se ha aprobado un nuevo protocolo para la gestión integral de las Comisiones de Servicio, basado en un seguimiento de la previsión de viajes a realizar por las distintas aéreas de la Entidad para su control y optimización de costes generando un ahorro de 71.639,42 euros, lo que supone una reducción del 54,80 por ciento respecto del ejercicio 2012, y una reducción del 77,5 por ciento (203.669,56 euros) respecto de 2011.

Las diferentes medidas de optimización y reducción de los gastos de funcionamiento, no sólo se han implantado en la propia Entidad, sino que se han trasladado en la medida de posible a aquellas entidades urbanísticas de colaboración en las que SEPES, como propietario mayoritario de suelo, tiene una mayor representación y capacidad de influencia en la toma de decisiones. Así, durante el ejercicio 2013 se han venido acometiendo diferentes medidas para la contención y reducción del gastos en las 34 entidades de conservación, en las que SEPES se encuentra presente consiguiendo una redacción de aproximadamente un 27 por ciento de ahorro en el mantenimiento de los gastos de dichas entidades pasando de 732.713,67 euros a 533.624,95 euros.

Asimismo, junto con la aprobación de unas Instrucciones Internas y normas de régimen interior orientado a optimizar los gastos de funcionamiento, en el ejercicio 2013 se han adoptado las siguientes medidas dirigidas a reducir el gasto de personal:

- Reducción de la plantilla a través de la amortización de plazas como consecuencia de la jubilación de personal o de la extinción de los contratos como consecuencia de la modificación sustancial al que hace referencia el apartado siguiente.

- Tramitación de una modificación sustancial de las condiciones de trabajo que ha supuesto la eliminación de los vales de comida, así como condicionar el abono de la productividad extraordinaria a los resultados de la Entidad.

b) Reducción del endeudamiento y de los gastos financieros.

Sin perjuicio de su posterior desarrollo, debe señalarse por su trascendencia y repercusión en las cuentas de este ejercicio la reducción significativa del endeudamiento de la entidad y de los gastos financieros asociados, fruto de la revisión del Convenio

suscrito por SEPES con el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) para el desarrollo de la denominada Operación Campamento.

Así pues, con fecha 31 de mayo de 2013, a raíz de las negociaciones mantenidas, se firmó un nuevo acuerdo con el citado Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), que motivó la disminución el endeudamiento a largo plazo en 112,9 millones de euros, lo que supone un 31 por ciento menos de la deuda financiera de la Entidad.

Asimismo, como consecuencia de lo anterior, al eliminar la obligación del pago aplazado, se produjo una reducción de los gastos financieros que dicha operación llevaba aparejada por el aplazamiento a 10 años del pago del precio de compra del aprovechamiento urbanístico del ámbito de referencia, y que a 31 de diciembre de 2012 ascendían a 4,9 millones de euros, lo que supone una reducción de los gastos financieros en un 38 por ciento.

3.- Actividad empresarial en 2013.

La actividad empresarial durante el ejercicio 2013, debe centrarse tanto en la ejecución de obras de urbanización de actuaciones industriales, residenciales y de edificación de vivienda protegida, como en el desarrollo de diferentes actividades preparatorias de actuaciones urbanísticas, con el fin de dejarlas listas, para tan pronto se detecte una demanda real, se pueda proceder a su urbanización, poniendo a disposición del mercado suelo debidamente urbanizado, en el menor plazo de tiempo posible.

Por otro lado la actividad empresarial, debe igualmente centrarse en el ámbito comercial, con la venta de parcelas urbanizadas, naves y viviendas.

Asimismo, junto con la actividad urbanizadora y comercial, deben significarse otras actuaciones desarrolladas durante el presente ejercicio, que por su incidencia para la Entidad deben mencionarse en el presente epígrafe y que guardan relación directa con la adopción de medidas dirigidas a dar cumplimiento efectivo al Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público aprobado por el Consejo de Ministros el 16 de marzo de 2012, así como la formalización de un nuevo acuerdo suscrito con Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), para revisar los términos de participación de SEPES en el desarrollo de la denominada Operación Campamento, en Madrid.

I. Actuaciones industriales.

Dentro de la actividad urbanizadora debe destacar durante el presente ejercicio 2013, la realización de una inversión de 15,57 millones de euros, en la ejecución parques empresariales y demás actuaciones industriales y logísticas.

En este sentido, cabe destacar la finalización de las obras de urbanización de la actuación industrial “El Prado Ampliación” en Mérida (Badajoz). La referida actuación tiene una superficie de aproximadamente 45 hectáreas, ubicada junto al anterior desarrollo industrial de SEPES denominado “El Prado”, ha permitido el desarrollo de 261.853 metros cuadrados de suelos industriales y terciarios en Mérida (Badajoz) en 231 parcelas.

Las obras de urbanización de la indicada actuación industrial, fueron recibidas el pasado 14 de noviembre de 2013, siendo la inversión realizada hasta la fecha en dicha actuación de aproximadamente 18,01 metros cuadrados.

Junto con las obras de urbanización anteriormente citadas, y que fueron finalizadas en ese ejercicio, se debe señalar que se encuentran en diferentes grados de desarrollo otras 39 actuaciones industriales.

Asimismo se puede destacar la resolución de graves problemas o incidencias en obras ya ejecutadas que impiden su comercialización, como es el caso de la actuación “Tordesillas Sector I” en Tordesillas (Valladolid), con una superficie de aproximadamente 70 hectáreas, permitirá la comercialización de 338.858 metros cuadrados de suelos industriales, logísticos y comercial/terciarios en Tordesillas.

Durante el año 2013 se logró dar una solución definitiva a la falta de acceso a la actuación desde la A-6, redactando por el propio personal de SEPES el correspondiente proyecto técnico remitido al Ayuntamiento para su oportuna tramitación, estando previsto durante el año 2014 el inicio de la licitación de los trabajos correspondientes a las obras del denominado “Acceso Central” desde la A-6 a la actuación para su futura ejecución, con una inversión considerada en dicho acceso de aproximadamente 2,20 millones de euros.

Como consecuencia de la actividad comercial, se debe señalar que durante el ejercicio 2013 se han materializado unas ventas de suelo industrial por valor de 20 millones de euros.

II. Actuaciones residenciales.

En cuanto a las actuaciones residenciales debe significarse que durante el ejercicio 2013, se ha realizado una inversión por importe de 23,41 millones de euros, cantidad muy superior a la invertida en suelo industrial, como consecuencia de los compromisos heredados desde el ejercicio 2011 y que han condicionado la capacidad de actuación de la Entidad.

Si bien en este ejercicio no se ha finalizado ninguna obra de urbanización, por su incidencia y presupuesto, debe significarse el desarrollo de la actuación residencial que se viene ejecutando en Madrid, denominada "A.P.E. 17.02 Parque Central de Ingenieros-Cuartel Capitán Arena de Villaverde". Dicho área tiene una superficie de parcela de 273.794 metros cuadrados, cuyo uso característico es el residencial con 193.253 metros cuadrados edificables (en 78.720 metros cuadrados de suelo), además de 194.305 metros cuadrados de suelo público dotacional (equipamientos básicos, zonas de uso deportivo, zonas verdes y vías públicas). Está prevista su finalización durante el tercer trimestre de 2014. La inversión realizada durante el año 2013 en esta actuación asciende aproximadamente a 4,57 millones de euros.

Como consecuencia de la actividad comercial, se debe señalar que durante el ejercicio 2013 sólo se ha materializado unas ventas de suelo residencial por valor de 0,16 millones de euros, lo que pone de manifiesto la difícil recuperación de la inversión realizada en suelo residencial de los últimos años en el que se fundamentó el endeudamiento de SEPES.

III. Obras de Edificación de viviendas.

Al igual que sucediera con el desarrollo de actuaciones residenciales, la actividad edificadora de SEPES durante el ejercicio 2013, debe limitarse al cumplimiento de compromisos asumidos en ejercicios anteriores, que han venido condicionando así la inversión de la Entidad en éste ámbito de su actividad.

Durante el ejercicio se han acometido tres actuaciones edificadorias en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, encontrándose una más en fase de revisión del proyecto de edificación con el fin de poder iniciar su ejecución tan pronto como dicho proyecto quede debidamente aprobado.

Respecto a las actuaciones en la Ciudad autónoma de Ceuta se debe señalar que con fecha 12 de diciembre de 2007, se formalizó un Convenio con el Ministerio de Fomento en virtud del cual se le encomendó a SEPES la gestión del Plan de Construcción de 600 viviendas protegidas, estableciendo una partida para la financiación de las obras de referencia por importe de 48 millones de euros.

Actualmente se encuentran en ejecución 317 viviendas estando prevista su finalización en el año 2014.

Asimismo junto con las obras anteriormente citadas, deben señalarse las obras de edificación que se vienen ejecutando en la Ciudad Autónoma de Melilla, fruto del Convenio suscrito con fecha 11 de diciembre de 2007 con el Ministerio de Fomento, con el objeto de desarrollar las actuaciones necesarias para la construcción de 600 viviendas protegidas, acordándose como sucedió en el supuesto anterior, que el referido Plan de ejecución de las indicadas viviendas se llevaría a cabo a través de SEPES.

A pesar de haberse suscrito los acuerdos en el año 2007, no se han empezado a ejecutar los compromisos con la ciudad de Melilla hasta el ejercicio 2012 donde se iniciaron las primeras obras de edificación para poder dotar a esa ciudad de vivienda protegida. En este sentido, durante el año 2013 se están ejecutando las Obras de edificación de 60 viviendas en dos parcelas (denominadas S1 y S2) y urbanización de calles adyacentes al "Acuartelamiento Gabriel de Morales" cuyo presupuesto actual es de 4,49 metros cuadrados; asimismo se licitó y adjudicó las Obras de edificación de 42 viviendas en cuatro parcelas en el denominado "Barrio Hebreo" de la ciudad de Melilla cuyo presupuesto base de licitación es de 3,94 metros cuadrados; por último se han estado revisando los proyectos de ejecución de las obras de edificación de otras 47 viviendas en dos parcelas en el denominado "Barrio Hebreo" de la ciudad de Melilla, habiéndose licitado durante 2014 las obras de referencia.

Junto con las obras de urbanización y de edificación anteriormente citadas, se debe señalar que se encuentran en diferentes grados de desarrollo otras 24 actuaciones residenciales.

IV. Otras actuaciones relevantes.

Operación Campamento:

El 2 de diciembre de 2011, SEPES adquirió el 51 por ciento de la superficie con aprovechamiento lucrativo de la operación Campamento por un importe de 150.500.000 euros quedando aplazado un importe de 112.875.000 euros pagaderos en 10 plazos anuales de 30 de noviembre de 2012 a 30 de noviembre de 2021 con el interés legal del dinero devengándose unos intereses, que a 31 de diciembre de 2012 acumulaban un importe de 4.910.835,62 euros. La formalización de este Convenio no sólo conllevaba el

pago de los aprovechamientos urbanísticos materializados en suelo por valor de 150,5 millones de euros más los impuestos correspondientes, sino también la asunción de las cargas de urbanización por importe aproximado de 367 millones de euros.

Atendiendo a la dudosa viabilidad de la actuación, y al impacto de la misma en SEPES, desde el ejercicio 2012, se ha venido trabajando en reconducir los términos del acuerdo con el fin de reducir el elevado endeudamiento generado para la Entidad (112 millones euros), eliminar los fuertes gastos financieros que conllevaba la operación (25 millones euros), sin por ello tener que renunciar a la participación en uno de los desarrollos urbanísticos más importantes para Madrid, con el fin de poder garantizar suelo residencial a un precio razonable con algún tipo de protección pública.

Como consecuencia del trabajo desarrollado, con fecha 31 de mayo de 2013, se firmó un nuevo acuerdo entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) y SEPES, en relación con el convenio suscrito con fecha 24 de octubre de 2011, elevándose a escritura pública el 18 de julio del 2013.

Fruto de dicho acuerdo, se eliminó el endeudamiento existente, toda vez que la venta de los terrenos se limitó a la parte proporcional del precio que ya se había materializado, procediendo a la devolución de terrenos al INVIED (valorados en libros en 112,9 millones de euros), dándolos de baja contra la deuda correspondiente que se mantenía con dicho organismo, y procediendo a la liberación de los gastos financieros acumulados a 31 de diciembre de 2012 que ascendían a 4,9 millones de euros que se han llevado contra el resultado financiero del ejercicio 2013.

Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público:

Con fecha 16 de marzo de 2012, el Consejo de Ministros, adoptó un Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público, que fue publicado mediante Orden HAP/583/2012, de 20 de marzo, en el Boletín Oficial del Estado de 24 de marzo de 2012, el cual tenía como principal objetivo abordar la reducción y el saneamiento del sector público empresarial y fundacional al objeto de intentar solucionar las duplicidades y solapamientos en las estructuras societarias y las ineficiencias operativas existentes que conllevan un incremento del gasto en el sector público empresarial y fundacional estatal.

En concreto, entre otras operaciones societarias, el Consejo de Ministros, de conformidad con el artículo 169.1.f de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, autorizó la Fusión por absorción de la Sociedad Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA) por la Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA), así como la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A., de la cual SEPES es socio único, así como la desinversión en la Sociedad Deportivo Santa Ana, S.L.

En cuanto a la fusión de las sociedades SEA y SIGALSA, se debe señalar que la misma se ha materializado a lo largo del presente ejercicio 2013 adquiriendo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal.

Respecto a la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, se ha procedido al cese de la actividad y la extinción de la totalidad de los contratos laborales, quedando pendiente de resolución los diferentes litigios abiertos tanto en el ámbito laboral, con en el ámbito civil fruto de la resolución unilateral de contratos, que se produjo en el ejercicio 2010, y que al cierre del ejercicio 2013, constituyen cerca de una centena de procedimientos.

En cuanto a la desinversión de la sociedad Deportivo Santa Ana, S.L. se debe señalar que si bien en el ejercicio 2013 se ha puesto a la venta el Polideportivo Santa Ana, con el fin de poder materializar la desinversión de referencia, la licitación tramitada ha quedado desierta, por lo que se deberá continuar con el proceso de desinversión en el ejercicio siguiente.

4.-Principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la entidad.

4.1 Riesgos financieros.

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por la Entidad y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos de la entidad es consistente con la estrategia de negocio, identificando, midiendo, analizando y controlando los riesgos incurridos por la operativa de la entidad, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia.

Dada la actividad de la Entidad y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesta a los siguientes riesgos financieros:

Riesgo de crédito.

La Entidad no tiene riesgo de crédito significativo ya que en general, el cobro a sus clientes está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de excedentes de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

El riesgo de crédito de la Entidad por tanto, es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 87 por ciento de la deuda en mora. Dicho riesgo ha disminuido este año como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo en aplicación del protocolo de morosidad aprobado en diciembre de 2012. De hecho, la deuda en mora (vencida y no vencida) ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 67,7 millones de euros en 2013.

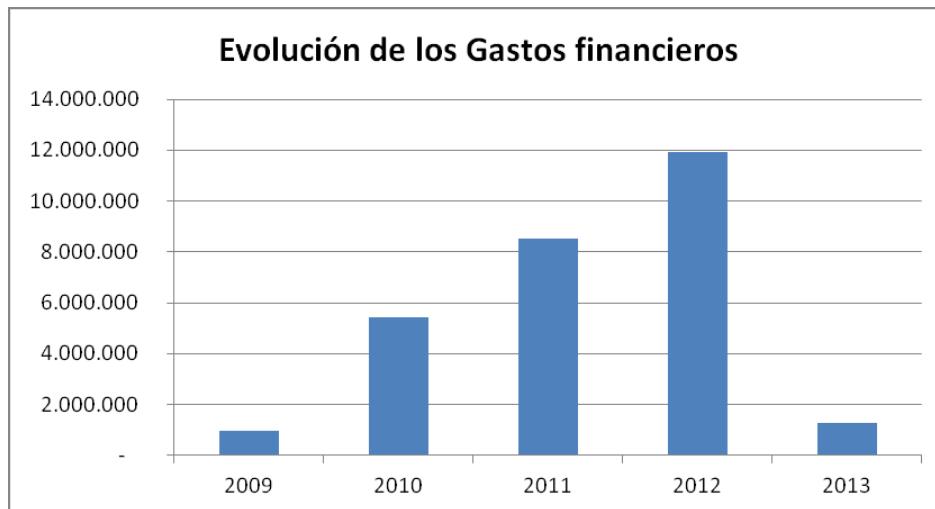
Riesgo de tipo de interés

La única deuda relevante referenciada a un tipo de interés variable se corresponde con la deuda con el Instituto de Crédito Oficial por importe de 250 millones de euros (Euribor a 6 meses). Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la entidad.

La Entidad no mantiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a las fluctuaciones en dichos tipos. Esta decisión ha sido tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de la deuda.

Riesgo de liquidez.

Las cargas financieras soportadas entrañan el principal riesgo de liquidez de la Entidad a medio-largo plazo. La formalización en el año 2009 de las operaciones de compra de suelo residencial (Oferta Pública de Compra de Suelo y Cuarteles), así como la formalización en 2011 de la compra de suelo residencial en Madrid - Operación Campamento - han ocasionado una evolución de la carga financiera que viene reflejada en el siguiente cuadro:



	2009	2010	2011	2012	2013
Gastos financieros	984.446	5.435.413	8.506.552	11.947.561	1.253.892

El gasto financiero de 2009 no llegaba al millón de euros y como puede observarse en el gráfico, tan solo representaba el 2,6 por ciento de las ventas, mientras que en 2012, debido principalmente a la operación Campamento suscrita en noviembre de 2011, la carga financiera alcanza los 11,9 millones, el 35,5 por ciento de las ventas, con la consiguiente limitación que ello supone.

La reducción significativa en 2013 es consecuencia directa del nuevo acuerdo firmado en este ejercicio en relación a la Operación Campamento, descrita anteriormente.

4.2.- Riesgos de mercado:

SEPES actúa, principalmente, en el segmento del suelo, dedicado a la promoción del mismo.

La actual coyuntura del sector, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2013, se haya continuado con los ajustes de precios, ajustes que ya se iniciaron en ejercicios anteriores, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos.

4.3.- Riesgos en materias de índole legal y fiscal:

Las actividades de la Entidad están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades de la Entidad, motivo por el cual, ésta, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

4.4.- Riesgos económicos:

Estos riesgos intentan controlarse en la realización de las actuaciones mediante el análisis de la viabilidad de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos.

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso, a partir del ejercicio 2015 debe empezarse a devolver el principal del préstamo concertado con el Instituto de Crédito Oficial utilizado para financiar operaciones de compra de suelo en los ejercicios 2009 a 2011 a razón de 50 millones por ejercicio, lo cual supondrá un gran reto para la Entidad dado el nivel de ventas de los últimos 5 años, así como el volumen actual de inversiones comprometidas.

Adicionalmente, hay que dejar constancia de las garantías otorgadas por el órgano de administración de SEPES en fechas 26 de mayo de 2009 y 9 de febrero de 2011, en virtud de las cuales se formalizaron dos cartas de conformidad a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000 S.A. por importes de 180 millones y 50 millones respectivamente, en relación a dos préstamos a largo plazo solicitados en dichos ejercicios por dicha filial, respecto de los cuales SEPES ha garantizado el 25 por ciento (según su porcentaje de participación) para el supuesto de que la citada mercantil no pueda proceder a su devolución en las correspondientes fechas de vencimiento.

Asimismo debe significarse la situación de un préstamo participativo formalizado en el ejercicio 2009 con la sociedad denominada SAPRELCORCA (Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo en Lorca) en el que SEPES hizo una aportación de 2,77 millones de euros, y que si bien en los ejercicios 2011 y 2012 se han venido atendiendo los compromisos de pago de intereses y devolución del principal, los correspondientes al ejercicio 2013, sólo fueron atendidos en un 50 por ciento, lo que pone de manifiesto el riesgo existente respecto al cumplimiento efectivo de las condiciones pactadas que finalizaban en 2.014 y que conllevarían la devolución de 2,45 millones de euros.

5. Actividad Institucional en 2013.

a actividad de SEPES durante el ejercicio 2013 se ha centrado en tres vertientes, la visita a las actuaciones que la Entidad está desarrollando, la asistencia a salones inmobiliarios y distintas acciones de comunicación de promoción comercial.

En referencia a las visitas a las actuaciones que SEPES está desarrollando, en febrero de 2013, con presencia de la ministra de Fomento, se celebró el acto de inicio de las obras de construcción de 60 viviendas protegidas en Melilla.

También con la presencia de la ministra de Fomento, en marzo se giró visita a las obras de edificación de 317 viviendas protegidas, que la Entidad está construyendo en Ceuta.

En el mes de abril, fue presentado por la ministra de Fomento junto a la directora general de SEPES, el proyecto de acceso central al parque empresarial Industrial de Tordesillas.

La presentación de la oferta comercial de la Entidad se plasmó fundamentalmente en la presencia de SEPES en los dos salones inmobiliarios más representativos del país, SIMA (Salón Inmobiliario Internacional de Madrid), celebrado en Madrid entre los días 30 de mayo al 2 de junio, y BMP (Barcelona Meeting Point) celebrado en Barcelona entre los días 23 al 25 de octubre.

Entre las distintas acciones de comunicación que se realizaron destacan el plan de comunicación, para la difusión del plan especial de bonificaciones para el parque empresarial Los Camachos realizado en julio, que fue presentado por la directora general de SEPES en Cartagena (Murcia).

Ya en noviembre, se ejecutó el plan de comunicación del plan especial de bonificaciones para la venta de suelo empresarial en 23 parques empresariales, que se desarrolló en nueve comunidades autónomas, a través de diferentes actos de presentación y ruedas de prensa realizados por la Dirección General de SEPES y el Director Comercial en las Comunidades Autónomas de Galicia, Aragón, Andalucía, Castilla León y Valencia.

S.E.P.E.S. Entidad Pública Empresarial del Suelo**Informe de auditoría de las cuentas anuales
Ejercicio 2013****Oficina Nacional de Auditoría****ÍNDICE**

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES.
- III. OPINIÓN.
- IV. ASUNTOS QUE NO AFECTAN A LA OPINIÓN.
- V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.

I. Introducción

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Oficina Nacional de Auditoría en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria ha auditado las cuentas anuales de 2013 que comprenden, el balance de situación a 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

La Directora General de SEPES es responsable de la formulación de las cuentas anuales de la entidad de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 2 de la memoria adjunta y en particular de acuerdo con los principios y criterios contables, asimismo, es responsable del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de las citadas cuentas anuales estén libres de incorrección material.

Las cuentas anuales a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por SEPES el 27 de Marzo de 2014 y fueron puestas a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría telemáticamente el 31 de marzo de 2014. Con posterioridad, SEPES reformuló las cuentas, poniéndolas su Directora General a disposición de la ONA telemáticamente el 12 de septiembre de 2014.

La información relativa a las cuentas anuales queda contenida en el fichero NF0047_2013_F_140912_121008_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con 89C9F26983A8095858D8CEA91C262614 y está depositado en la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado.

El presente informe se refiere a estas últimas cuentas presentadas.

II. Objetivo y alcance del trabajo: Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre si las cuentas anuales adjuntas expresan la imagen fiel, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público. Dichas normas exigen que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que las cuentas anuales están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia adecuada y suficiente sobre los importes y la información recogida en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del gestor de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de los criterios contables y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el gestor, así como la evaluación de la presentación global de las cuentas anuales.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión de auditoría.

III. Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES a 31 de diciembre de 2013, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

IV. Asuntos que no afectan a la opinión

1) Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 7, 8,11 y 23.3 de la Memoria en relación al deterioro de existencias.

Los informes de auditoría de cuentas de 2011 y 2012 recogían sendas salvedades (limitaciones al alcance) al entender que SEPES debía haber realizado un test de deterioro de sus existencias, dados los claros indicios de deterioro por la crisis del mercado inmobiliario. Además, del análisis parcial que SEPES realizó (19,7% de las existencias totales) se deducía un deterioro del 38,18% de las actuaciones valoradas.

Con relación a 2013, el análisis de deterioro efectuado, tanto de las actuaciones en desarrollo como de las actuaciones en venta, alcanza una cobertura del 99% de las existencias en inventario. Dicho análisis, realizado por los servicios técnicos de SEPES, ha sido validado por una empresa tasadora independiente, la cual, adicionalmente, ha realizado la valoración de las actuaciones a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013.

Dichas valoraciones han puesto de manifiesto la existencia de un deterioro de 217,26 millones de euros, de los cuales 13,17 millones han tenido impacto en la cuenta de resultados de 2013 y 204,09 millones se han registrado contra patrimonio neto, al corresponder, de acuerdo con la tasación, a ejercicios anteriores (181,22 millones a 2011 y 22,86 millones a 2012).

2) Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a las notas 9.2 y 23.3 de la Memoria en relación a la Sociedad Pública de Alquiler (SPA), en liquidación.

Esta sociedad, constituida en 2005, ha registrado pérdidas en todos los ejercicios, causando un grave perjuicio a SEPES como accionista único. Las cuentas anuales de 2013 de SEPES recogen un deterioro del valor de la inversión en la sociedad de 50,72 millones de euros, correspondiente al total de la inversión. Adicionalmente ha registrado una provisión para responsabilidades de 3,68 millones de euros, por el importe del patrimonio neto negativo de la SPA en liquidación, al estar apoyando SEPES el proceso liquidatorio. En 2013, SEPES ha aportado 2,55 millones de euros y en 2012 fueron 5 millones. Las pérdidas de la SPA de 2013 ascienden a 0,9 millones de euros, habiendo disminuido respecto a las de 2012, que alcanzaron la cifra de 6,9 millones de euros.

El 20 de abril de 2012 se acordó proceder a la disolución y liquidación de la SPA, por lo que sus cuentas anuales no se formulan bajo al principio de empresa en funcionamiento, utilizando el liquidador estimaciones para cuantificar los compromisos y liquidar los activos y pasivos, mediante el cobro y pago de deudas. La auditoría de la SPA la realiza la firma privada de auditoría MAZARS Auditores S.L. denegó opinión sobre las cuentas anuales de 2011 y 2012; en cambio, ha emitido un informe favorable sobre las cuentas del ejercicio 2013. El proceso de liquidación ya está muy avanzado (se ha ejecutado el proceso de despido colectivo (ERE) habiéndose extinguido todos los contratos de trabajo de la plantilla, se ha avanzado en las negociaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social, se han cerrado las oficinas, están cancelados unilateralmente los contratos en régimen de alquiler garantizado) y se espera que finalice en 2014.

3) Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 21 de la memoria adjunta en relación a la implantación del ERP SAP.

Durante la realización de esta auditoría no se ha podido facilitar a la IGAE los registros contables completos en el sistema ERP SAP de los tres primeros meses del ejercicio 2014. En el año 2013 se han mantenido los riesgos que ya se ponían de manifiesto en informes de auditoría de ejercicios anteriores en relación a las deficiencias e insuficiencias del sistema informático que impiden disponer a los servicios económico-financieros de la necesaria información de calidad, fiable y homogénea. SEPES tiene como objetivo tener operativo el nuevo sistema para la realización del cierre del ejercicio 2014.

4) Con fecha 19 de septiembre de 2013 la IGAE emitió un informe de cuentas anuales del ejercicio 2012 en el que emitió una opinión favorable con salvedades.

V. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 129.3 de la Ley General Presupuestaria SEPES tiene que presentar junto con las cuentas anuales, un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume como consecuencia de su pertenencia al sector público.

Nuestro trabajo se ha limitado a verificar que se ha elaborado de acuerdo con su normativa reguladora y que la información contable que contiene concuerda con la de las cuentas anuales auditadas.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado por la Auditora Nacional y por la Jefa de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría, en Madrid, a 22 de Septiembre de 2014.