

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE FOMENTO

- 12458** *Resolución de 29 de octubre de 2015, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2014 y el informe de auditoría.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 136.3 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 2014 que figuran como anexo I, y el informe de auditoría incluido en el anexo II de esta resolución.

Madrid, 29 de octubre de 2015.—La Directora General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, Lucía Molares Pérez.

## ANEXO I

**SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo**  
Balance a 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

	Notas	2014	2013 (Reexpresado)*
<b>Activo</b>			
<b>A) Activo no corriente</b>		<b>133.031.579,31</b>	<b>145.189.519,03</b>
I. Inmovilizado intangible	7	563.390,04	598.136,50
1. Desarrollo			
2. Concesiones			
3. Patentes, licencias, marcas y similares			
4. Fondo de comercio			
5. Aplicaciones informáticas		563.390,04	297.836,50
6. Otro inmovilizado intangible			300.300,00
II. Inmovilizado material	5	19.002.498,25	19.804.667,76
1. Terrenos y Construcciones		17.567.789,01	17.766.958,27
2. Instalaciones Técnicas, y Otro Inmovilizado Material		1.434.709,24	2.037.709,49
3. Inmovilizado en Curso y Anticipos			
III. Inversiones inmobiliarias	6	1.849.292,20	1.910.387,68
1. Terrenos		115.721,66	115.721,66
2. Construcciones		1.733.570,54	1.794.666,02
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	82.935.525,30	80.273.036,42
1. Instrumentos de Patrimonio	9,2	79.203.061,07	79.042.072,19
2. Créditos a Empresas	9,1c	3.732.464,23	1.230.964,23
3. Valores Representativos de Deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros			
V. Inversiones financieras a largo plazo		27.363.517,28	42.381.738,48
1. Instrumentos de Patrimonio	9,2	3.920.995,62	3.967.202,47
2. Créditos a Terceros	8	1.405.653,86	1.652.349,96
3. Valores Representativos de Deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros		24.874,79	24.874,79
6. Clientes a largo plazo	9,1a	22.011.993,01	36.737.311,26
VI. Activos por impuesto diferido	19	1.317.356,24	221.552,19
<b>B) Activo corriente</b>		<b>1.139.034.128,90</b>	<b>1.161.149.560,31</b>
I. Activos no Corrientes Mantenidos para la venta	20	1.410.182,01	1.410.182,01
II. Existencias	11	914.609.628,69	924.891.977,94
1. Comerciales			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			
3. Productos en curso		403.480.663,96	489.056.824,27
4. Productos terminados		502.248.970,91	423.885.760,02
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados			
6. Anticipos a proveedores	11,a	8.879.993,82	11.949.393,65
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9,1	75.546.520,74	79.253.581,41
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9,1a	72.169.412,96	65.460.427,34
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas			
3. Deudores varios	9,1 b	2.045.269,71	4.801.028,55
4. Personal		114.524,00	
5. Activos por impuesto corriente		0,00	953.315,87
6. Otros créditos con las administraciones públicas	13	1.217.314,07	8.038.809,65
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		2.474.778,43	3.578.174,25
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas	9,1c	2.474.778,43	3.578.174,25
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros			
V. Inversiones financieras a corto plazo	9,1d	56.128.195,07	76.119.974,69
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas			
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros	9,1e	56.128.195,07	76.119.974,69
VI. Periodificaciones a corto plazo		376,44	10.315,89
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		88.864.447,52	75.885.354,12
1. Tesorería		88.864.447,52	75.885.354,12
2. Otros activos líquidos equivalentes			
<b>Total Activo (A+B)</b>		<b>1.272.065.708,21</b>	<b>1.306.339.079,34</b>

(\*) Reexpresado (Ver nota 2.4)

	NOTAS	2014	2013 (Reexpresado)*
<b>Patrimonio neto y pasivo</b>			
<b>A) Patrimonio neto</b>	10	892.223.235,02	888.178.868,17
A-1) Fondos propios	10	857.765.131,88	856.068.207,41
I. Capital		267.276.883,57	267.276.883,57
1. Capital escriturado		267.276.883,57	267.276.883,57
2. (Capital no exigido)			
II. Prima de emisión			
III. Reservas		886.468.183,63	886.468.183,63
1. Legal y estatutarias		886.468.183,63	886.468.183,63
2. Otras reservas			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores		(378.853.660,76)	(349.394.932,55)
1. Remanente			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(378.853.660,76)	(349.394.932,55)
VI. Otras aportaciones de socios	9,2 y 10	81.176.800,97	81.176.800,97
VII. Resultado del ejercicio		1.696.924,47	(29.458.728,21)
VII. (Dividendo a cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) Ajustes por cambios de valor		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Activos financieros disponibles para la venta	8	(470.492,36)	(470.492,36)
II. Operaciones de cobertura			
III. Otros			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	34.928.595,50	32.581.153,12
<b>B) Pasivo no corriente</b>		249.293.351,89	304.590.355,55
I. Provisiones a largo plazo	15	27.303.010,06	30.449.063,76
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			
2. Actuaciones medioambientales			
3. Provisiones por reestructuración			
4. Otras provisiones		27.303.010,06	30.449.063,76
II. Deudas a largo plazo		210.378.926,20	260.224.238,18
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9,3,A	201.970.507,33	251.887.444,18
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros	9,3B	8.408.418,87	8.336.794,00
6. Proveedores a largo plazo			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido	19	11.611.415,63	13.917.053,61
V. Periodificaciones a largo plazo			
<b>C) Pasivo corriente</b>		130.549.121,30	113.569.855,62
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Provisiones a corto plazo	15	27.512.588,76	22.377.366,17
III. Deudas a corto plazo		54.221.873,01	4.500.548,55
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9,3B	52.283.609,54	2.305.810,32
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros	9,3B	1.938.263,47	2.194.738,23
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		48.814.659,53	86.691.940,90
1. Proveedores		3.652.140,32	10.462.942,49
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas			
3. Acreedores varios		5.921.642,62	8.987.680,99
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		4.012,40	3.386,70
5. Pasivos por impuesto corriente	13	1.635.786,94	
6. Otras deudas con las administraciones públicas	13	1.126.863,64	480.252,77
7. Anticipos de clientes	9,3,C	36.474.213,61	66.757.677,95
VI. Periodificaciones a corto plazo			
<b>Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)</b>		1.272.065.708,21	1.306.339.079,34

(\*) Reexpresado (Ver nota 2.4)

## Cuenta de pérdidas y ganancias ejercicios 2014 y 2013

	NOTAS	2014	2013 (Reexpresado)*
<b>A) Operaciones continuadas</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	61.400.036,06	20.089.530,91
A) Ventas		61.400.036,06	20.089.530,91
B) Prestaciones de servicios			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	11	(18.054.261,58)	(88.543.923,64)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4. Aprovisionamientos		(26.805.979,67)	50.760.874,99
A) Consumo de mercaderías			
B) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	14	(32.131.751,69)	73.899.174,77
C) Trabajos realizados por otras empresas			
D) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamiento	11	5.325.772,02	(23.138.299,78)
5. Otros ingresos de explotación		1.953.222,92	3.961.475,17
A) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	647.203,81	3.553.599,53
B) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	19	1.306.019,11	407.875,64
6. Gastos de personal		(8.218.050,99)	(8.515.227,85)
A) Sueldos, salarios y asimilados		(6.302.909,13)	(6.489.112,41)
B) Cargas sociales	14	(1.915.141,86)	(2.026.115,44)
C) Provisiones			
7. Otros gastos de explotación		(16.451.330,12)	(16.585.852,54)
A) Servicios exteriores		(2.050.172,45)	(2.633.820,08)
B) Tributos		(2.977.058,04)	(4.806.035,42)
C) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(6.179.137,72)	(6.411.353,47)
D) Otros gastos de gestión corriente		(1.062.819,67)	(1.734.482,68)
E) Variación provisión terminación de promociones	11	(4.190.110,24)	(1.001.060,89)
F) Otros resultados		7.968,00	900,00
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(1.070.563,45)	(1.300.065,71)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Excesos de provisiones		2.132.110,09	1.599.142,22
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	14	377,39	(20,37)
A) Deterioro y pérdidas			
B) Resultados por enajenaciones y otras		377,39	(20,37)
A.1) Resultado de explotación(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		(5.114.439,35)	(38.534.066,82)
12. Ingresos financieros		13.990.917,76	13.489.877,40
A) De participantes en instrumentos de patrimonio			0,00
A1) en empresas del grupo y asociadas			
A2) en terceros			
B) De valores negociables y otros instrumentos financieros		13.990.917,76	13.489.877,40
A2) de empresas del grupo y asociadas		158.645,06	164.252,70
B2) de terceros		13.832.272,70	13.325.624,70
13. Gastos financieros		(6.050.742,44)	(1.253.891,91)
A) por deudas con empresas del grupo y asociadas			
B) por deudas con terceros		(5.963.099,68)	(698.307,91)
C) por actualización de provisiones		(87.642,76)	(555.584,00)
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	9.2	(130.386,67)	(3.160.631,20)
A) Deterioros y pérdidas		(117.489,34)	(3.484.570,97)
B) Resultados por enajenaciones y otras		(12.897,33)	323.939,77
A.2) Resultado financiero(12+13+14+15+16)		7.809.788,65	9.075.338,61
A.3) Resultado antes de impuestos(A.1+A.2)		2.695.349,30	(29.458.728,21)
17. Impuestos sobre beneficios	13	(998.424,83)	
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas(A.3+17)		1.696.924,47	(29.458.728,21)
<b>B) Operaciones interrumpidas</b>			
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) Resultado del ejercicio (A.4+18)		1.696.924,47	(29.458.728,21)

(\*) Reexpresado (Ver nota 2.4)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (reexpresado)*
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		1.696.924,47	(29.458.728,21)
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	1.330.844,21	
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	1.901.946,74	
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		3.232.790,95	(340.336,80)
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	(1.289.039,81)	(407.875,64)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo	19	403.691,24	128.437,49
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(885.348,57)	(279.438,15)
Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B+C)		4.044.366,85	(30.078.503,16)

(\*) Reexpresado (Ver nota 2.4)

## B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 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 y anteriores										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 y anteriores		1.050,041,39	3.574.466,08		(19.668.278,18)					(15.043.770,71)
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013	267.276.883,57	886.468.183,63	(301.946.152,83)	81.176.800,97	(47.448.779,72)			(470.492,36)	33.200.928,07	918.257.371,33
I. Total ingresos y gastos reconocidos					(24.625.962,52)				(619.774,95)	(25.245.737,47)
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			(47.448.779,72)		47.448.779,72					
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013	267.276.883,57	886.468.183,63	(349.394.932,55)	81.176.800,97	(24.625.962,52)			(470.492,36)	32.581.153,12	893.011.633,86
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013					(4.832.765,69)					(4.832.765,69)
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014	267.276.883,57	886.468.183,63	(349.394.932,55)	81.176.800,97	(29.458.728,21)			(470.492,36)	32.581.153,12	888.178.868,17
I. Total ingresos y gastos reconocidos					1.696.924,47				2.347.442,38	4.044.366,85
II. Operaciones con socios o propietarios										

	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
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			(29.458.728,21)		29.458.728,21					
E) SALDO, FINAL DE EJERCICIO 2014	267.276.883,57	886.468.183,63	(378.853.660,76)	81.176.800,97	1.696.924,47			(470.492,36)	34.928.595,50	892.223.235,02

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

	Notas	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (reexpresado)*
<b>A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(8.297.007,70)</b>	<b>28.119.840,92</b>
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.695.349,30	(29.458.728,21)
2. Ajustes del resultado		(3.190.086,55)	23.535.264,12
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	1.070.563,45	1.300.065,71
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11 Y 9,2	970.855,04	33.034.224,22
c) Variación de provisiones (+/-)	9 y 11	2.123.097,21	(598.081,33)
d) Imputación de subvenciones	19	(1.306.019,11)	(407.875,64)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	14	(377,39)	20,37
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		12.897,33	(323.939,77)
g) Ingresos financieros (-)	9,14	(13.990.917,76)	(13.489.877,40)
h) Gastos financieros (+)	9,3	6.050.742,44	1.253.891,91
i) Diferencias de cambio (+/-)		0,00	15,68
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		1.879.072,24	2.766.820,37
3. Cambios en el capital corriente		(17.127.742,03)	28.029.393,35
a) Existencias (+/-)	11	18.054.261,58	88.543.923,64
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	668.426,76	14.595.832,51
c) Otros activos corrientes (+/-)		5.333.711,34	36.690.881,33
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(39.890.915,18)	(111.402.801,19)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(278.318,76)	(67.403,93)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(1.014.907,77)	(331.039,01)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		9.325.471,58	6.013.911,66
a) Pagos de intereses (-)	14	(5.921.647,24)	(6.878.336,20)
b) Cobros de dividendos (+)	14	0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)	9	7.471.588,73	6.928.584,84
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	13	7.494.642,68	60.986,10
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		280.887,41	5.902.676,92
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		(8.297.007,70)	28.119.840,92
<b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>17.222.698,98</b>	<b>(2.951.729,38)</b>
6. Pagos por inversiones (-)		(58.880.696,84)	(3.276.569,15)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(3.649.138,84)	(3.076.834,38)
b) Inmovilizado intangible	7	(231.000,00)	(180.560,71)
c) Inmovilizado material	5	(558,00)	(19.174,06)
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros		(55.000.000,00)	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
7. Cobros por desinversiones (+)		76.103.395,82	324.839,77
a) Empresas del grupo y asociadas	9,14	1.103.395,82	324.839,77
b) Inmovilizado intangible			
c) Inmovilizado material			
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros		75.000.000,00	
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		17.222.698,98	
<b>C. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>4.053.402,12</b>	<b>162.629,07</b>
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.137.967,43	194.750,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)			
e) Subvenciones, donaciones y legados (+)	19	4.137.967,43	194.750,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(84.565,31)	(32.120,93)
a) Emisión		0,00	150.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	9,3 A		150.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			
4. Deudas con características especiales (+)			



	Notas	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (reexpresado)*
5. Otras deudas (+)			
b) Devolución y amortización de		(84.565,31)	(182.120,93)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(84.565,31)	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)			
4. Deudas con características especiales (-)			
5. Otras deudas (-)			(182.120,93)
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)		4.053.402,12	162.629,07
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-5+/-12+/-D)		12.979.093,40	25.330.740,61
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		75.885.354,12	50.554.613,51
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		88.864.447,52	75.885.354,12

(\*) Reexpresado (Ver nota 2.4)

## Memoria de las Cuentas Anuales SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo del ejercicio 2014

### 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:

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

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

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

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

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

6º.- 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 cuantas 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
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%
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	Gestur La Rioja	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	75,00%	-	75,00%
Junta de Compensación S.U.D.14 UA1 Área de Valcorba	Valcorba	Avenida de Navarra nº 4, 1º B (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.

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		Participación Total
			Directa	Indirecta	
Deportivo Santa Ana, S.L.	Deportivo Santa Ana	Padua, 1 Polígono Residencial Santa Ana.- 30319 Cartagena (Murcia).	48,75%	-	48,75%
SAPRELORCA, S.A.	Saprelorca	Polígono Industrial de Lorca.-30817 Lorca (Murcia)	40,55%	-	40,55%
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	Plataforma Logística del Suroeste, S.A.	Plaza de España, 1.-06002 Badajoz	33,33%	-	33,33%
Asociación Mixta de Compensación de Arinaga	A.M.C. Arinaga	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº 2 (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%
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao Ría 2000	C/ José M <sup>a</sup> Olábarri, 4 - 48001 Bilbao	25,01%	-	25,01%

De acuerdo con la legislación vigente SEPES está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 26 de septiembre de 2014.

## 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 2014 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:

- o La vida útil de los activos intangibles y materiales: Notas 4.a y 4.b.
- o Las pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos: Nota 4.c.
- o Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- o Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados: Nota 4.f.
- o Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos: Nota 4.j.
- o 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 2014, 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 2014, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2013.

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 2013 como consecuencia de los errores detectados correspondientes a los ejercicios 2013 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

	2013 (Formulado)	Correcciones	2013 (Reexpresado)
Activo			
A) Activo no Corriente	145.189.519,03	0,00	145.189.519,03
I. Inmovilizado Intangible	598.136,50		598.136,50
II. Inmovilizado Material	19.804.667,76		19.804.667,76
III. Inversiones Inmobiliarias	1.910.387,68		1.910.387,68
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	84.240.238,89	(3.967.202,47)	80.273.036,42
1. Instrumentos de patrimonio	83.009.274,66	(3.967.202,47)	79.042.072,19
2. Créditos a empresas	1.230.964,23		1.230.964,23
V. Inversiones financieras a largo plazo	38.414.536,01	3.967.202,47	42.381.738,48
1. Instrumentos de patrimonio	0,00	3.967.202,47	3.967.202,47
6. Clientes a largo plazo	36.737.311,26		36.737.311,26
VI. Activos por impuesto diferido	221.552,19		221.552,19
B) Activo corriente	1.162.407.859,92	(1.258.299,62)	1.161.149.560,30
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.410.182,01		1.410.182,01
II. Existencias	930.852.155,55	(5.960.177,61)	924.891.977,94
3. Productos en curso	489.056.824,27		489.056.824,27
4. Productos terminados	429.845.937,63	(5.960.177,61)	423.885.760,02
6. Anticipos a proveedores	11.949.393,65		11.949.393,65
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	74.551.703,41	4.701.877,99	79.253.581,40
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	60.758.549,34	4.701.877,99	65.460.427,33
3. Deudores varios	4.801.028,55		4.801.028,55
5. Activos por impuesto corriente	953.315,87		953.315,87
6. Otros créditos con las administraciones públicas	8.038.809,65		8.038.809,65
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.578.174,25	0,00	3.578.174,25
V. Inversiones financieras a corto plazo	76.119.974,69		76.119.974,69
VI. Periodificaciones a corto plazo	10.315,89		10.315,89
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	75.885.354,12		75.885.354,12
Total activo (A+B)	1.307.597.378,95	(1.258.299,62)	1.306.339.079,33

	2013 (Formulado)	Correcciones	2013 (Reexpresado)
Patrimonio neto y pasivo			
A) Patrimonio neto	888.387.126,39	(208.258,22)	888.178.868,17
A-1) Fondos propios	856.276.465,63	(208.258,22)	856.068.207,41
I. Capital	267.276.883,57		267.276.883,57
II. Prima de emisión			
III. Reservas	885.418.142,24	1.050.041,39	886.468.183,63
1. Legal y estatutarias	885.418.142,24	1.050.041,39	886.468.183,63
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores	(352.969.398,63)	3.574.466,08	(349.394.932,55)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(352.969.398,63)	3.574.466,08	(349.394.932,55)
VI. Otras aportaciones de socios	81.176.800,97		81.176.800,97
VII. Resultado del ejercicio	(24.625.962,52)	(4.832.765,69)	(29.458.728,21)
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) Ajustes por cambios de valor	(470.492,36)		(470.492,36)
I. Activos financieros disponibles para la venta	(470.492,36)		(470.492,36)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	32.581.153,12		32.581.153,12
B) Pasivo no corriente	305.640.396,94	(1.050.041,39)	304.590.355,55
I. Provisiones a largo plazo	30.449.063,76		30.449.063,76
II. Deudas a largo plazo	260.224.238,18		260.224.238,18
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido	14.967.095,00	(1.050.041,39)	13.917.053,61
V. Periodificaciones a largo plazo			
C) Pasivo corriente	113.569.855,62		113.569.855,62
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Provisiones a corto plazo	22.377.366,17		22.377.366,17
III. Deudas a corto plazo	4.500.548,55		4.500.548,55
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	86.691.940,90		86.691.940,90
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)	1.307.597.378,95	(1.258.299,61)	1.306.339.079,34

## Cuenta de pérdidas y ganancias

	2013 (Formulado)	Correcciones	2013 (Reexpresado)
A) Operaciones continuadas			
1. Importe neto de la cifra de negocios	20.089.530,91		20.089.530,91
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	(88.543.923,64)		(88.543.923,64)
4. Aprovisionamientos	56.721.052,60	(5.960.177,61)	50.760.874,99
B. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	73.899.174,77		73.899.174,77
D. Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(17.178.122,17)	(5.960.177,61)	(23.138.299,78)
5. Otros ingresos de explotación	3.961.475,17		3.961.475,17
6. Gastos de personal	(8.515.227,85)		(8.515.227,85)
7. Otros gastos de explotación	(12.383.253,04)	(4.202.599,50)	(16.585.852,54)
A. Servicios exteriores	(2.633.820,08)		(2.633.820,08)
B. Tributos	(4.806.035,42)		(4.806.035,42)
C. Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(2.208.753,97)	(4.202.599,50)	(6.411.353,47)
D. Otros gastos de gestión corriente	(1.734.482,68)		(1.734.482,68)
E. Variación provisión terminación de promociones	(1.001.060,89)		(1.001.060,89)
F. Otros resultados	900,00		900,00
8. Amortización del inmovilizado	(1.300.065,71)		(1.300.065,71)
10. Excesos de provisiones	1.599.142,22		1.599.142,22
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(20,37)		(20,37)
A.1) Resultado de explotación(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	(28.371.289,71)	(10.162.777,11)	(38.534.066,82)
12. Ingresos financieros	8.159.865,98	5.330.011,42	13.489.877,40
A. De participantes en instrumentos de patrimonio			
B. De valores negociables y otros instrumentos financieros	8.159.865,98	5.330.011,42	13.489.877,40
A2. De empresas del grupo y asociadas	164.252,70		164.252,70
B2. De terceros	7.995.613,28	5.330.011,42	13.325.624,70



	2013 (Formulado)	Correcciones	2013 (Reexpresado)
13. Gastos financieros	(1.253.891,91)		(1.253.891,91)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros			
15. Diferencias de cambio	(15,68)		(15,68)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(3.160.631,20)		(3.160.631,20)
A.2) Resultado financiero(12+13+14+15+16)	3.745.327,19	5.330.011,42	9.075.338,61
A.3) Resultado antes de impuestos(A.1+A.2)	(24.625.962,52)	(4.832.765,69)	(29.458.728,21)
17. Impuestos sobre beneficios			
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3+17)	(24.625.962,52)	(4.832.765,69)	(29.458.728,21)
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)	(4.832.765,69)	(29.458.728,21)

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 2014.

7. Corrección de errores

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

. Intereses de demora/Provisión de insolvencias. En ejercicios anteriores, siguiendo un criterio de prudencia, no se estaban reconociendo dentro del saldo de clientes, el importe correspondiente a los intereses de demora. En 2014, siguiendo la línea de la Resolución de 18 de septiembre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración e información a incluir en la memoria de las cuentas anuales sobre el deterioro del valor de los activos, se ha procedido a contabilizar dichos intereses de demora, así como el impacto correspondiente al deterioro de clientes morosos (provisión de insolvencias), siendo los ajustes los que se indican a continuación:

- Intereses de demora ejercicio 2013: 5.330.011,42 euros (contra resultado de 2013).
- Intereses de demora acumulados hasta 31.12.2012: 8.998.590,30 (contra resultados negativos de ejercicios anteriores).

- Incremento de la provisión de insolvencias de 2013: 4.202.599,50 euros (contra resultado de 2013).
- Incremento de la provisión de insolvencias a 31.12.2012: 5.424.124,28 euros (contra resultados negativos de ejercicios anteriores).
- Anulación del pasivo por impuesto diferido de años anteriores contra reservas por 1.050.041,39 euros.

. Incremento de la pérdida de 2013 por importe de 5.960.177,61 euros en relación a la provisión de deterioro de existencias.

#### 8. Reformulación de Cuentas Anuales

El Consejo de Administración de SEPES formuló las cuentas anuales del ejercicio 2014 con fecha 27 de marzo de 2015.

Con posterioridad a dicha fecha, se han observado una serie de ajustes, cuyos conceptos se han descrito en la nota 2.7.

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 (beneficio) del año 2014 según cuentas anuales formuladas a 27/03/2015	1.426.892,69
Incremento de los ingresos financieros (intereses demora 2014)	7.150.322,77
Incremento de la provisión insolvencias	(5.750.706,75)
Modificación impuesto de sociedades como consecuencia de los ajustes	(998.424,83)
Otros menores	(131.159,41)
Total ajustes	270.031,78
Resultado final 2014 (beneficio)	1.696.924,47

#### 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".

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 2014, 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, 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, recogiendo 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 2014.

#### i. Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

#### j. Ingresos y Gastos

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

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.

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; entendiéndose 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 2014:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones	21.332,39				21.332,39
Otras instalaciones	6.034,84				6.034,84
Mobiliario	1.328,49		14,14		1.342,64
Equipos informáticos	1.520,21		0,56		1.520,77
Elementos de transporte	181,60				181,60
Total	30.397,53		14,70		30.412,23

Amortización	Amortización Acumulada	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones	3.565,43		199,17		3.764,60
Otras instalaciones	4.639,90		377,08		5.016,98
Mobiliario	917,75		92,93		1.010,69
Equipos informáticos	1.316,84		123,13		1.439,96
Elementos de transporte	152,94		24,57		177,51
Total	10.592,86		816,87		11.409,73

Valor Neto	19.804,67				19.002,50
------------	-----------	--	--	--	-----------

Ejercicio 2013:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	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
<b>Total</b>	<b>31.745,18</b>	<b>(1.267,56)</b>	<b>5,53</b>	<b>85,63</b>	<b>30.397,53</b>

Amortización	Amortización Acumulada	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	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
<b>Total</b>	<b>10.043,06</b>	<b>(365,39)</b>	<b>1.000,80</b>	<b>85,61</b>	<b>10.592,86</b>

<b>Valor Neto</b>	<b>21.702,12</b>	<b>(902,17)</b>		<b>0,02</b>	<b>19.804,67</b>
-------------------	------------------	-----------------	--	-------------	------------------

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

No ha habido variaciones importantes en el Inmovilizado Material durante el año 2014.

Sepes tiene Inmovilizado Material en uso totalmente amortizados por valor de 4.066 miles de euros.  
No existen compromisos de compra de Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2014.  
La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

#### 6.- Inversiones inmobiliarias

En el ejercicio 2014 solo queda en inversiones inmobiliarias las instalaciones del deportivo Santa Ana arrendadas a la sociedad Deportivo Santa Ana S.L.

Se sigue amortizando al 2 por ciento anual.

El detalle en miles de euros es el siguiente:

Año 2014:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos	115,72				115,72
Construcciones	3.053,86				3.053,86
Amortización					
Construcciones	1.259,20		61,10		1.320,29
Saldo neto					
Terrenos	115,72				115,72
Construcciones	1.794,67		(61,10)		1.733,57
Total	1.910,39		(61,10)		1.849,29

Año 2013:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	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

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2014.

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 2014:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Altas	Bajas y traspasos	
Aplicaciones informáticas	1.432,39	157,85	300,30	1.890,54
Anticipos Inmovilizado intangible	300,30		(300,30)	
Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Dotación	Bajas y traspasos	
Aplicaciones informáticas	1.134,55	192,60		1.327,15
Saldo neto	598,14	(34,75)		563,39

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 intangible		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	82,64		598,14

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 implantado este año.

Se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas por un importe de 839 miles de euros.

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

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2014.

## 8.- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

### 8.1. Arrendamientos financieros

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

En el año 2002, por indicación del Tribunal de Cuentas en su informe sobre "Fiscalización de las áreas de existencias e inmovilizado material de SEPES ejercicio 1998", se detectó que los terrenos en derecho de superficie en el momento de la actualización de balances, la valoración de mercado de dichas opciones estaban actualizadas al máximo del 10 por 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 ejercitar 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 ejercitar la opción de compra. Para el cálculo se ha utilizado una tasa de descuento del 4 por ciento. En la opción de compra de Entreríos, 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:

Entreríos      1.202.970,94 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 en el año 2013 finalizó 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 161,65 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
<b>Cientes a corto plazo</b>	
Vencidos A 31-12-2014	80.577,04
Año 2015	15.228,87
Total	95.805,91
Deterioro	(23.636,49)
Total clientes a corto plazo	72.169,41
<b>Cientes a largo plazo</b>	
2016	9.483,69
2017	4.382,45
2018	2.033,73
2019	1.448,47
2020	1.309,77
2021	1.152,30
2022	1.022,35
2023	817,84
2024	356,88
2025	4,52
Total	22.011,99
Otros activos financieros	24,88
Total otros activos financieros	22.036,87
Total	94.206,29

En este ejercicio 2014 se han contabilizado intereses de demora devengados por un importe de 7.150,32 miles de euros (5.330,01 miles de euros en el 2013).



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 2014 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 81.373.140,18 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 65.392.974,19 euros, y el importe del riesgo asociado por el "efecto arrastre de cada operación" de la deuda pendiente de vencimiento 15.980.165,99 euros. Estos créditos corresponden a 384 operaciones comerciales y 295 clientes.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2014, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 65.759.214,58 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.

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 2014 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.

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:

Cientes de dudoso cobro	Importe deterioro a 31/12/14	Tanto por ciento respecto al total deterioro
Los Camachos Sur Etapa I (Murcia)	5.641.442,06	26,77%
Parque Huelva empresarial 1ª fase	2.544.195,32	12,07%
Arinaga (20 Naves)	1.687.513,63	8,01%
Barrio San Isidro (Sector1 y 2)	992.733,28	4,71%
Bergondo	892.036,87	4,23%
Resto Actuaciones	9.318.859,33	44,21%
<b>Total deterioro a 31/12/2014</b>	<b>21.076.780,49</b>	<b>100,00%</b>
Deterioro anterior a 31/12/2013	16.921.725,63	
Aplicaciones a lo largo del ejercicio	(1.939.819,01)	
Diferencia a cuenta Pérdidas y Ganancias 2014	6.094.873,87	

Al ser mayor el deterioro calculado a 31/12/2014 que el calculado a 31/12/2013 se produce un cargo (pérdida) en la cuenta de resultados del ejercicio, que asciende a la cantidad de 6.094.873,87 euros.

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

- Un flujo positivo o abono en la cuenta de resultados del ejercicio 2014 por 2.100.726,42 euros, originado por:

416.005,27 euros, por reversión del deterioro por baja de activo

1.684.721,15 euros, por el cálculo de los flujos esperados a 31/12/2014 de clientes en los que se produce una reversión del deterioro.

- Un flujo negativo o cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2014 por 8.195.600,29 euros, resultado del mayor deterioro estimado a 31/12/2014 de algunos clientes.

La diferencia entre el flujo positivo y el flujo negativo, nos da la variación neta negativa indicada de los 6.094.873,87 euros (2.100.726,42 – 8.195.600,29).

El Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales que refleja el Balance del ejercicio 2014 asciende a la cantidad de 23.636.494,88 euros compuesto por:

Deterioro de clientes por operaciones comerciales	21.076.780,49
Demarcación de carreteras	1.860.714,39
Zinca cliente por derecho de superficie	699.000,00
Total	23.636.494,88

Este año se ha provisionado en euros:

Otras provisiones operaciones comerciales	84.263,85
Clientes	6.094.873,87
Total	6.179.137,72

b) Resto de deudores:

Su composición a 31 de diciembre de 2014 en miles de euros es la siguiente:

Concepto	Importe ejercicio anterior	Aumentos en el ejercicio	Bajas en el ejercicio	Saldo
Deudores varios	2.639,88	0,93		2.640,81
Deudores por suplidos	16,74			16,74
Deudores empresa del grupo	648,37		22,05	626,32
Deudores empresas participadas	394,56	393,17	394,56	393,17
Deudores Feder	2.810,22	1.330,84	4.137,97	3,09
Deudores otras subvenciones	200,00			200,00
Provisión de fondos a letrados y otros	467,55	507,70	433,83	541,42
Total	7.177,32			4.421,56
Provisión deudores varios	2.376,29			2.376,29
Saldo	4.801,03			2.045,27

- 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.

- Deudores empresas del grupo son los débitos de la Sociedad Pública de Alquiler por arrendamiento.
- Deudores empresas participadas es el 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.

c) Créditos a empresas del grupo.

En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 6.207.242,66 euros. La composición en miles de euros es la siguiente:

	Importe	Intereses devengados	Amortización préstamo	Largo plazo	Corto plazo	Total
A empresas participadas						
Bilbao Ría 2000	2.501,50			2.501,50		2.501,50
C.i.i.s.a.	750,00	248,91	(998,91)			
Saprelorca	2.769,50	553,68	(848,40)		2.474,78	2.474,78
Total	6.021,00	802,59	(1.847,31)	2.501,50	2.474,78	4.976,28
A empresas del grupo						
Consortio Río San Pedro	1.230,96			1.230,96		1.230,96
Total	1.230,96			1.230,96		1.230,96
Total créditos	7.251,96	802,59	(1.847,31)	3.732,46	2.474,78	6.207,24

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

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

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

El Consejo de Administración, con fecha seis de junio de 2014, autorizó la suscripción de un préstamo participativo a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A., siendo el desembolso de SEPES de 2.501.500 euros. La fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2017 y un tipo de interés variable del 5% del beneficio después de impuestos de la Sociedad. Los intereses acumulados de todo el periodo se pagarán a dicho vencimiento.

No se han devengado intereses este año debido a que el beneficio es cero.

El crédito con Saprelorca tiene vencimiento de diciembre de 2014. A la fecha actual se está llevando a cabo la renegociación para su cobro.

#### 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 2014 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 321.939,53 euros, de los cuales están reclasificados a corto plazo 114.524 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 realizó 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 2014 de 1.345.487,91 euros.

. Otros activos financieros compuestos por:

- Intereses a cobrar a corto plazo	1.096.977,77 euros
- Fianzas constituidas a corto	31.217,30 euros
- Imposiciones a Plazo Corto	55.000.000,00 euros
Total	56.128.195,07 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 1.758 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
25.000.000,00	1,45%	marzo 2015	290.993,15
30.000.000,00	1,4%	marzo 2015	337.150,68
55.000.000,00			628.143,84

Además, en relación a cuentas corrientes bancarias, están devengados intereses pendientes de vencimiento por importe de 468.833,93 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
Consorcio Río San Pedro	25,01	3.600,06	(2.955,10)		644,96
Gestión Urbanística de La Rioja	75	2.614,40			2.614,40
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	100	51.652,98	(51.652,98)		0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	83,44	65.454,64			65.454,64
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	41,66	14.508,26	(2.731,93)	(1.297,04)	10.479,28
Total Empresas del Grupo		137.830,34	(57.340,01)	(1.297,04)	79.193,29
Saprelorca	40,55	1.358,29			1.358,29

	Porcentaje Participación	Valor bruto	Deterioro de Valor	Desembolsos pendientes	Saldo
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	33,33	1.999,80	(619,67)	(1.249,88)	130,25
Asociación Mixta de Compensación Valle de Güímar	30	1.940,31			1.940,31
Bilbao Ría 2000, S.A.	25,01	501,41	(133,56)		367,85
Asociación Mixta de Compensación Arinaga	30,81	2.987,74			2.987,74
Deportivo Santa Ana S.L.	48,75	29,30			29,30
Total Empresas Asociadas		8.816,85	(753,23)	(1.249,88)	6.813,75
Descuentos entregas a cuenta					6.803,98
Total Inversiones Financieras a Largo Plazo		146.647,19	(58.093,24)	(2.546,92)	79.203,06
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5	928,51			928,51
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
Gestión Urbanística de Baleares	5,33	48,05			48,05
V.P.I. Logística, S.A.	0,987	1.307,20	(444,04)		863,16
Total participación vinculadas		4.907,20	(986,21)		3.921,00
Total		151.554,39	(59.079,44)	(2.546,92)	83.124,06

El epígrafe de descuentos entregas a cuenta recoge las entregas realizadas según desglose posterior, disminuyendo el valor contable de la participación, hasta la baja definitiva de la entidad:

Consortio Río San Pedro	1.875,92 miles de euros
Asociación Mixta Polígono Güímar	1.940,31 miles de euros
Asociación Mixta Compensación Arinaga	2.987,74 miles de euros

Otras variaciones de este año han sido:

Las aportaciones a la Entidad Urbanística Junta de Compensación del sector SUD-14 Área de Valcorba, Unidad 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
Puerto Seco de Madrid S.A.	428,15			428,15
Vpi Logística	397,83	46,21		444,04
Sociedad Pública de Alquiler	50.719,98	933,00		51.652,98
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	2.731,93			2.731,93
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	525,64	94,03		619,67
Total	58.006,20	1.073,24		59.079,44

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 2014 se ha realizado una aportación a la sociedad por importe de 933 miles de euros, que ha motivado el incremento de la provisión del inmovilizado financiero. En relación a la provisión de riesgos y gastos, en este ejercicio se ha revertido la provisión por 933 miles de euros, más el resultado positivo de la Sociedad Pública de Alquiler (27,48 miles de euros), quedando la provisión para riesgos y gastos en un importe de 2.727,25 miles de euros (3.687,73 miles de euros a 31 de diciembre de 2013). 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 reflejado en el epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias "Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos Financieros", se detalla a continuación en miles de euros:

Gasto por deterioro y resultado en inversiones financieras	
Sociedad Pública de Alquiler	(27,48)
VPI Logística	46,21
Plataforma Logística Suroeste Europeo	94,03
Crédito al personal	10,36
Interés de demora Ayuntamiento Almansa	7,27
Total	130,39



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 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 29 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 2014 a largo plazo es 199.582.435,53 euros y a corto plazo 50.000.000 euros más los intereses devengados 2.127.659,73 euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2014 a 5,14 millones de euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014 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 2014 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 2.388.071,80 euros y a corto plazo 92.910,60 euros. Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 2.387,61 euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2014 a 44,35 miles de 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 cumplieran las condiciones para ser beneficiarias de algún tipo de ayuda:

Plataforma Logística del Suroeste Europeo (Badajoz)

Valcorba (Soria)

El Prado Ampliación (Mérida)

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

Valcorba (Soria): 1.800.000 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 2014, 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	164.492,46		1.443.009,62
Prado Ampliación	449.221,21	57.810,69		507.031,90
Prado Ampliación Urbanización	6.141.933,00	60.651,60	60.651,60	6.141.933,00
Derribos edificaciones Basconia	130.927,17	49.517,18		180.444,35
<b>Total préstamos</b>	<b>8.000.598,54</b>	<b>332.471,93</b>	<b>60.651,60</b>	<b>8.272.418,87</b>
Intereses de préstamos a corto plazo			2.130.047,34	
Préstamo Vasco Mayacina a corto plazo			92.910,60	2.388.071,80
Préstamo Instituto de Crédito Oficial			50.000.000,00	199.582.435,53
Total deudas con entidades de crédito a corto plazo			52.222.957,94	
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136.000,00
Otros pasivos financieros			1.938.263,47	
<b>Total</b>			<b>54.221.873,01</b>	<b>210.378.926,20</b>

Otros pasivos financieros incluye Fianzas recibidas a corto plazo por importe de 1.777.819,47 y deudas con proveedores de inmovilizado por 160.444 euros.

c.- Anticipos de clientes

La composición de este saldo es la siguiente:

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	2.172.186,75
Opciones de compra y otros	1.025.191,95
Total	36.474.213,61

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.

#### 10- Patrimonio neto

La composición del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2014 en miles de euros es:

Capital	267.276,88
Reservas estatutarias	782.014,50
Reserva revalorización RDL 7/96	104.453,69
Resultado negativo ejercicios anteriores	(378.853,66)
Otras aportaciones de socios	81.176,80
Subvenciones, donaciones y legados	34.928,60
Ajuste por cambio de valor	(470,49)
Resultado del ejercicio	1.696,92
Total	892.223,24

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 2014 ha sido:

Existencias	Productos en curso	Productos terminados			Totales
	Terrenos	Solares	Construcciones	Solares readquiridos	Totales
Saldo inicial	674.184,86	521.238,66	18.849,06	12.085,51	1.226.358,09
Compras	8.982,96	13.184,31	10.234,97	0,00	32.402,24
Anulación compras	(24,77)	(245,72)	0,00	0,00	(270,49)
Total compras	8.958,19	12.938,59	10.234,97	0,00	32.131,75
Costes indirectos	1.257,90	0,00	0,00	0,00	1.257,90
Trasposos	(127.327,36)	96.248,67	31.078,68	0,00	0,00
Disminución coste ventas	(30,93)	(15.105,36)	(36.245,18)	(62,44)	(51.443,91)
Total variación existencias	(117.142,20)	94.081,90	5.068,47	(62,44)	(18.054,26)
Contra patrimonio neto				(1.004,68)	(1.004,68)
Recuperaciones clientes		5.323,77			5.323,77
Saldo final	557.042,66	620.644,34	23.917,53	11.018,39	1.212.622,92
Deterioro valor	(153.562,00)	(146.628,22)	(1.299,41)	(5.403,67)	(306.893,29)
Total	403.480,66	474.016,13	22.618,12	5.614,72	905.729,63
Anticipo a proveedores					8.879,99
Total existencias					914.609,63

Las variaciones más importantes durante el año 2014 han sido:

En el epígrafe de aprovisionamientos:

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 del Parque Central de Ingenieros de Villaverde.
- . Las obras de infraestructuras eléctricas en el Prado Ampliación y Guadiel 2ª fase.
- . Los pagos de justiprecios del Sequero Ampliación

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 las cuentas anuales 2013, 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 realizó 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 puso de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 17.916 miles de euros en 2013, lo que totaliza un deterioro de 222.005 miles de euros de los que 209.501 miles de euros fueron contra provisión de existencias y 12.504 miles de euros contra provisión de riesgos y gastos.

Con fecha 28 de noviembre de 2014, se firmó un protocolo entre el Ministerio de Fomento y SEPES cuyo resumen es el siguiente:

El protocolo tiene por objeto fijar las bases de colaboración entre el Ministerio de Fomento y SEPES en orden a establecer un marco regulador adecuado, atendiendo a las necesidades reales de ejecución de obra, tanto en lo que se refiere a la financiación acordada, como el plazo de ejecución.

En la construcción de las 487 viviendas (las 170 viviendas entregadas en 2012 y las 317 viviendas de 2014) se ha puesto de manifiesto un desfase presupuestario entre la cantidad recibida (48 millones de euros) y las cantidades efectivamente invertidas (59,1 millones) de 11,1 millones de euros.

Ante la necesidad de ampliar la financiación prevista para adaptarla a las cifras reales de inversión de las 487 viviendas, se acuerda la concesión de una subvención de 7 millones de euros por parte del Ministerio de Fomento, a suscribir en este ejercicio, mediante la tramitación del Convenio correspondiente. Dicho importe se cobrará en el ejercicio 2015.

Se tramitará un nuevo convenio, a suscribir en el ejercicio 2015 por el que el Ministerio de Fomento concederá una subvención de 4,1 millones de euros a desembolsar en el ejercicio 2016, a no ser que sea posible resolver dicha financiación para 2015.

El Ministerio y SEPES convienen en que, en el caso de que finalmente SEPES deba afrontar el pago del aumento de justiprecio del suelo en el que se han desarrollado las Promociones, sería necesario suscribir un nuevo convenio que aborde el pago a SEPES de la cantidad correspondiente, como coste de suelo.

En esa misma fecha de 28 de noviembre de 2014, se firma el Convenio entre el Ministerio de Fomento y SEPES en el que se acuerda la concesión directa de una subvención nominativa por el Ministerio de Fomento a SEPES por importe de 7 millones de euros, haciéndose efectiva en el primer semestre de 2015.

Con fecha 6 de marzo de 2015 se firmó el convenio relativo a la subvención nominativa de 4,1 millones de euros, que se estima se podrá cobrar durante el ejercicio 2015.

Con fecha 19 de diciembre de 2014, se procedió a la entrega de 317 viviendas, correspondientes a la promoción de la parcela B4 de la actuación Loma Colmenar, dentro del Convenio de construcción de viviendas protegidas para arrendamiento en Ceuta por un importe de 41.971.839,67 euros, habiéndose recibido la correspondiente acta de recepción.

Hasta el año 2013 estaba provisionado el coste adicional de las obras del convenio para la ejecución de las 600 viviendas en Ceuta por un importe total de 8,33 millones de euros de los cuales 6,29 millones de euros iban directamente contra existencias y 2,04 millones de euros contra una provisión a largo plazo por los costes comprometidos y no realizados más los posibles aumento de justiprecios.

Debido a la firma del protocolo, ésta provisión se ha liberado, ya que el Ministerio se compromete a pagar la totalidad de los costes.

El movimiento en Pérdidas y Ganancias del deterioro de existencias en este ejercicio ha sido:

Liberación provisión Ceuta Existencias	(6.287.253,05)
Dotación actuaciones en desarrollo	917.799,32
Dotación actuaciones en venta	43.681,71
TOTAL	(5.325.772,02)

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 2014

	Variación PTP	Variación existencias
Por variación costes presupuestados de ventas de años anteriores	587,63	
Por variación de superficies ventas de años anteriores	4,02	(177,35)
Total ejercicios anteriores	591,65	(177,35)
Provisión terminación promociones ejercicio coste realizado de lo vendido		
Solares	(693,10)	(14.928,00)
Terrenos		(30,93)
Solares readquiridos		(62,44)
Construcciones	4.291,56	(36.245,18)
Total año	3.598,46	(51.266,55)
Total variación	4.190,11	(51.443,91)
Aprovisionamientos y costes indirectos		33.389,65
Total	4.190,11	(18.054,26)

Dentro de la Provisión de Terminación de Promociones se reflejan los pagos realizados en anticipo a 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 lo dispuesto en la normativa contable y resultando por tanto infravaloradas aquéllas al cierre del ejercicio 1998."

Como consecuencia de este informe SEPES desde el año 2003 imputa como costes de polígono los costes de personal imputables a los mismos pero únicamente en las actuaciones no en venta habiéndose llevado en este año la cantidad de 1.257,90 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 2014 destacamos en el coste presupuestado de solares:

- Zal de Valencia por 4.628 miles de euros.
- La Senda por 682 miles de euros.
- Loma de Colmenar 19.041 miles de euros, imputándose a la fases en venta 11.116 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.

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

. 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 834,69 miles de euros.



. En el año 2014 se han dado de baja de anticipo de proveedores y de alta en aprovisionamientos por su puesta en servicio los convenios para la ejecución de las infraestructuras eléctricas del Prado Ampliación y de Guadiel 2ª fase.

## 12- Moneda extranjera

En el ejercicio 2014 no se ha realizado ninguna operación en moneda extranjera.

## 13- Situación fiscal

Impuesto sobre beneficios:

Resultado contable antes de impuestos			2.695.349,30
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio neto	
Aumentos	8.376.943,08		8.376.943,08
Recargo y liberalidades	804,87		
Provisión depreciación de valores negociables	140.238,80		
Provisiones por insolvencias	7.907.463,83		
Intereses Ayuntamiento Almansa	7.266,54		
Limitación a la libertad de amortización del inmovilizado	321.169,04		
Disminuciones	(1.840.072,04)		(1.840.072,04)
Ajustes contra patrimonio neto			
Exceso provisión por insolvencias	(1.812.589,97)		
Exceso provisión por depreciación de valores negociables	(27.482,07)		
Base imponible	9.232.220,34		9.232.220,34
Compensación bases imponibles negativas 25%	2.308.055,09		2.308.055,09
Base líquida	6.924.165,26		6.924.165,26
Cuota íntegra	2.077.249,58		2.077.249,58
Retenciones			441.462,64
Líquido a pagar			1.653.786,94

Debido a que en este ejercicio la Entidad ha vuelto a la senda de los beneficios, se ha procedido a activar bases imponibles negativas correspondientes al importe que se espera poder compensar en futuros ejercicios en base a los beneficios presentados para el período 2015 a 2019 en los Presupuestos Generales del Estado para 2016.

Conciliación del gasto por impuesto con la cuenta de pérdidas y ganancias:

	Euro
Impuesto de sociedades	(2.077.249,58)
Ajuste Activo por Impuesto diferido	(39.755,25)
Activación de bases imponibles negativas	1.118.580,00
Gasto por impuesto de Sociedades 2014	(998.424,83)

En el año 2014 ha finalizado la inspección relativa 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 2014 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:

- . Las provisiones por depreciación de valores negociables.
- . La provisión al Ayuntamiento de Almansa de los intereses de demora del préstamo.
- . La provisión por deterioro de clientes.
- . 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 no deducibles en el año 2013 y 121.319,95 por las amortizaciones de este año.

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.
- . El exceso por depreciación de valores negociables.

Debido a las pérdidas de ejercicios anteriores 2011 a 2013 existen para compensar en ejercicios futuros las siguientes bases negativas:

	Producidas	Compensaciones	Saldo
Bases imponibles negativas	347.866.036,70	(2.308.055,09)	345.557.981,62

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 2014 según esta prorrata fue el 84% (63% en el año 2013).

El saldo deudor con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2014 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública deudor por IGIC	(18,59)
Deudor por IPSI	282,60
Hacienda Pública deudor por Impuesto Sociedades 2013	953,32
Total	1.217,31

El saldo de otras deudas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2014 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública acreedor por IPSI	8,44
Hacienda Pública acreedor por IVA	907,12
Hacienda Pública acreedor por IGIC	11,42
Organismos de la Seguridad Social acreedores	199,88
Total	1.126,86

## 14- Ingresos y gastos

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2014 en miles de euros:

Comunidades	Miles de euros
Andalucía	3.678,76
Aragón	42,70
Principado de Asturias	85,59
Cantabria	2,67
Castilla La Mancha	572,36
Castilla y León	312,35
Cataluña	0,00
Extremadura	2.970,22
Galicia	76,42
Madrid	5.952,02
Región de Murcia	18,96
Comunidad Foral de Navarra	4,36
La Rioja	3.398,17
Islas Baleares	13,15
País Vasco	66,60
Comunidad Valenciana	1.140,17
Canarias	8,21
Ciudad Autónoma de Melilla	3.477,29
Ciudad Autónoma de Ceuta	10.311,75
Total	32.131,75

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	2.525,42
Aragón	448,99
Castilla la Mancha	4.694,73
Castilla y León	4.710,87
Región de Murcia	128,55
Comunidad Foral de Navarra	63,00
Galicia	541,62
Madrid	4.525,91
Ciudad Autónoma de Melilla	95,00
Comunidad Valenciana	1.041,34
La Rioja	66,93
Ciudad Autónoma de Ceuta	42.557,68
Total	61.400,04

. Las ventas más importantes han sido:

La entrega de 317 viviendas protegidas en Loma de Colmenar.

La venta de una parcela en la actuación Parque Central de Ingenieros de Villaverde.

La venta de la parcela comercial en San Marcos.

La venta como consecuencia del convenio firmado con el Ayuntamiento de Aranda de Duero para la regularización patrimonial del polígono.

El resto de las ventas más significativas se corresponde con parcelas en Parque Huelva empresarial, La Golondrina, La Hiniesta ampliación, Cerro de San Cristóbal y Campollano Norte.

. Con respecto a otros ingresos de explotación, los más significativos son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas y las incautaciones de fianzas.

. Otros gastos de explotación han disminuido un 1% debido principalmente al efecto mixto de la disminución de un 21% en todas las partidas (excepto PTP) debido a las políticas de ahorro de costes implantadas en el ejercicio 2012 que han continuado en el ejercicio anterior y en este ejercicio y el aumento en el gasto de la provisión por terminación de promociones por las ventas del año, principalmente por la entrega de viviendas de Loma de Colmenar por el pago de los posibles justiprecios.

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

	2014	2013
Seguridad social a cargo de la empresa	1.836,73	1.864,07
Gastos sociales	78,41	162,04
Total	1.915,14	2.026,12

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 2014 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 Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros

Véase nota 9.2.

. Intereses de empresas del grupo y asociadas se componen de los intereses de los préstamos a CILSA por un importe de 52 miles de euros y a Saprelorca por un importe de 107 miles de euros.

. El aumento de gastos financieros es debido principalmente a que en el ejercicio 2013 se liberó el importe de los intereses devengados 2011 y 2012 (que ascendían a 31 de diciembre de 2012 a 4.911 miles de euros) por la firma de la Adenda del Convenio relativo a la operación Campamento.

## 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 16.837 miles de euros:

Dicho importe se compone principalmente de:

Dotación por la venta de la Zal de Valencia con un saldo de 819.575,46 por la manzanas C2, D2 y E2 se ha provisionado este año por su actualización 18.301,46 euros.

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 12.696.082,13 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 2.727.246,29 euros.

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

A largo plazo:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Provisión IBI	7.112.956,94	565.923,10	(907.730,89)	6.771.149,15
Provisión IAE	63.735,17	40.152,09	(50.829,48)	53.057,78
Provisión polígono terminados	4.091.570,00			4.091.570,00
Provisión riesgos y gastos	19.180.801,65	1.717.773,05	(4.511.341,57)	16.387.233,13
Total provisiones a largo plazo	30.449.063,76	2.323.848,24	(5.444.750,89)	27.303.010,06

A corto plazo:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Provisión para impuestos	486.665,62	860.621,66	(46.569,11)	1.300.718,17
Litigio resolución contrato de compraventa	190.275,91	65.962,74		256.238,65
Provisión retribución al personal paga extra 2012		65.097,06		65.097,06
Provisión Terminación Promociones	21.700.424,64	5.088.318,92	(898.208,68)	25.890.534,88
Total provisiones a corto plazo	22.377.366,17	6.014.903,32	(944.777,79)	27.512.588,76

Las parcelas M-4, 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.".

Durante 2013 y 2014, se ha intentado buscar una solución, dada la imposibilidad de recibir las viviendas VPO por parte de SEPES, sin haber alcanzado acuerdo alguno.

En enero de 2015, SEPES ha sido emplazada en una demanda civil en reclamación de cumplimiento y subsidiariamente, de resolución del contrato de permuta de las referidas parcelas, con devolución de avales y daños y perjuicios por una cuantía de 79 miles de euros, habida cuenta de la imposibilidad por parte de SEPES de recibir las viviendas. Oca Construcciones y Proyectos S.A. pretende el cumplimiento del contrato permitiéndole vender los inmuebles comprometidos al valor de mercado que se determine, y entregando a SEPES el importe obtenido a medida que se cobren las ventas; y, subsidiariamente, que se declare la resolución del contrato.

La postura de SEPES en este asunto es que si se considera legalmente de imposible cumplimiento dicha entrega a SEPES, se pedirá la resolución del contrato, lo que implicaría la restitución de las prestaciones por las partes, y con la pretensión de obtener el valor económico de los solares, dado la imposibilidad de restitución in natura de los mismos. De dicha resolución contractual, se procurará, entonces, que no quepa indemnización de daños y perjuicios a favor del demandante (habida cuenta del no incumplimiento de SEPES); y, subsidiariamente, que los mismos queden minorados a los exigibles desde que se hubiera de haber producido la entrega de las viviendas.

## 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

En el año 2014 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
1991	10.687	535
1992	16.209	71
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.901
2001	7.182	4.795
2002	14.778	13.374
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
2011		2.159
2012	108	1.403
2013	195	(155)
2014	4.138	927
Total	172.199	136.753

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		2.121	1.481
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		2.009	17
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		1.905	306
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598		15.931	2.667
Galicia	12.558	12.558	17.798	18.599	12.558		12.381	177
Andalucía	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503		15.191	2.312
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	81.353	83.095	130.481	153.821	83.098	3	73.681	9.417

Feder nuevo 2000-2007										
Andalucía	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905	14.282	8.623			
Valencia	30.343	30.343	60.686	62.201	30.343	21.321	9.022			
Asturias	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895	2.535	1.360			
Ceuta	322	322	410	906	322	202	120			
Castilla -La Mancha	16.400	16.400	32.800	35.413	16.400	13.971	2.429			
Galicia	9.401	9.401	18.802	24.904	9.401	6.360	3.041			
Murcia	5.070	5.070	10.141	20.124	5.070	3.796	1.274			
Arinaga naves	736	767	1.472	1.535	767	605	163			
Total Feder nuevo	89.073	89.104	177.911	204.446	89.104	63.072	26.033			
Total Feder	170.426	172.199	308.392	358.267	172.202	136.753	35.449	3		

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2013 un pasivo por impuesto diferido de 8.873,78 euros.

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 2014 tiene un saldo de 118.180,25 euros. Tiene un activo por impuesto anticipado de 41.156,42 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		995.625,00	2.986.875,00
Vasco Mayacina	1.884.000,00	1.884.000,00	1.526.775,21	89.306,20	267.918,59
Aguas Vivas	5.602.000,00	5.602.000,00		1.406.616,68	4.195.383,32
Loma de Colmenar	2.019.000,00	2.019.000,00	1.192.218,93	206.695,27	620.085,80
Total residenciales	13.487.500,00	13.487.500,00	2.718.994,14	2.698.243,15	8.070.262,71
Tarazona	200.000,00		42.426,34	39.393,42	118.180,25
Total	13.687.500,00	13.487.500,00	2.761.420,48	2.737.636,56	8.188.442,96

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		Aumentos del año		Aplicaciones año		Saldo	
	Patrimonio Neto	Impuesto diferido	Patrimonio Neto	Impuesto diferido	Patrimonio Neto	Impuesto diferido	Patrimonio Neto	Impuesto diferido
Residenciales	7.814,49	3.349,07		(532,31)	395,05	118,52	8.070,26	2.698,24
Tarazona	126,38	54,16		(7,88)	22,97	6,89	118,18	39,39
Feder	24.532,25	10.513,82	1.330,84	(1.361,76)	927,61	278,28	26.575,53	8.873,78
Argame	108,03				(56,60)		164,63	
Total Subvención	32.581,15	13.917,05	1.330,84	(1.901,95)	1.289,04	403,69	34.928,60	11.611,42

Adicionalmente ha ido a la cuenta de pérdidas y ganancias en el año 2014 en el epígrafe de subvenciones, pero no contra patrimonio neto, el efecto del Activo por impuesto diferido de Argame por 16,98 miles de euros.

Motivado por el cambio de los tipos impositivos del Impuesto de Sociedades se han minorado los pasivos por impuesto diferido contra las subvenciones por importe de 2.301.200 euros.

Debido a que en este ejercicio la Entidad ha vuelto a la senda de los beneficios, se ha procedido a activar bases imponibles negativas correspondientes al importe que se espera poder compensar en futuros ejercicios en base a los beneficios presentados para el período 2015 a 2019 en los Presupuestos Generales del Estado para 2016.

Los activos por impuesto anticipado a 31 de diciembre de 2014 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Impuesto anticipado Río San Pedro	157,62
Impuesto anticipado Ayuntamiento de Morcín	41,16
Activación bases imponibles negativas	1.118,58
Total	1.317,36

## 20- Activos no corrientes mantenidos para la venta

En el ejercicio 2013 se reclasificó a este epígrafe inmuebles que se encontraban contabilizados, en ejercicios anteriores, tanto en el Inmovilizado material como en Inversiones inmobiliarias.

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:

a) 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. Con fecha 25 de julio de 2014 y 31 de octubre de 2014, el Consejo de Administración sacó a concurso las plantas 8ª y 5ª respectivamente del edificio, en Castellana 91 a un precio acorde con el mercado.

2. Se espera completar la venta dentro del próximo año 2015. De hecho, la adjudicación de las dos plantas está prevista para el primer trimestre del 2015.

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

## 21- Hechos posteriores al cierre

El Consejo de Administración, con fecha 19 de diciembre de 2014, autorizó la suscripción de un nuevo préstamo participativo a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A., siendo el desembolso de SEPES de 2.251.350 euros. La fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2017 y un tipo de interés variable del 5% del beneficio después de impuestos de la Sociedad. Los intereses acumulados de todo el periodo se pagarán a dicho vencimiento.

Dicho préstamo se formalizó el 23 de febrero del 2015.

Con fecha 27 de abril de 2015, el Tribunal Supremo ha dictado Sentencia por la que se desestima el recurso interpuesto por la Entidad en relación a los justiprecios de la Actuación Loma Colmenar (Ceuta). La consecuencia de dicha Sentencia ha sido el abono inmediato de 13,4 millones de euros.

## 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 terminó 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 2014 de 161.651,58 euros más IVA.

## 23- Otra información

1. El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2014 son 161, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 160 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:

Por categorías profesionales	Número medio de empleados	Número medio de empleados discapacitados mayor o igual al 33 por ciento
	2014	2014
Consejero	8	
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	1	
Resto de directores y gerentes	5	
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	112	
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	42	
Ocupaciones elementales		
Totales	168	

Por sexo	A final de ejercicio	
	2014	
	Hombres	Mujeres
Consejeros	4	4
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)		1
Resto de directores y gerentes	5	
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	62	50
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	15	27
Totales	86	82

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 2014 asciende a la cantidad de 62.634 euros (46.574 euros en 2013). Dicho aumento es debido a la celebración de dos sesiones más de consejo en el año 2014 con respecto al año anterior.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos durante el año 2014 con esta Entidad.

En relación a la retribución de los miembros de la alta Dirección, ésta ascendió a 357 miles de euros, mientras que la retribución de la Directora General (alto cargo), fue de 105,5 miles de euros, más trienios de antigüedad por un importe de 4,2 miles de euros.

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) Saneamiento de Activos.

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 (OPCS) 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 (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, asimismo, 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 la Oferta Pública para compra de suelo OPCS 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 Oferta Pública para compra de suelo OPCS 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 mas 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 Intervención general de la administración del estado, se continuó con el trabajo de valoración de las existencias alcanzando una cobertura del 99% del inventario, con el siguiente resultado:

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 viv) S. 3R	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
Buenvista	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 (Peri 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
Carretera 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 y 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 en las cuentas anuales 2013 se correspondió con el deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2012.

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

Con independencia de lo anterior, en la redacción de los informes de valoración, con carácter general se tomó como punto de partida la legislación vigente en materia de valoraciones ya que, aun cuando ésta no resultaba de obligado cumplimiento para los fines que aquí se persiguieron, constituyó 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% para la aplicación del método Residual Dinámico.

Asimismo, se tuvo 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 tomó 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 utilizó en cada caso la metodología que se consideró 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 aplicó 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 realizó valoraciones sobre las principales actuaciones en venta de la Entidad, donde se puso de manifiesto una depreciación de 139.577 miles de euros, de los que 123.876 miles de euros fueron contra reservas al corresponder a impactos anteriores a 1 de enero de 2013, y el resto (15.700 miles de euros) contra el resultado del ejercicio 2013.

El método de valoración para estas actuaciones en venta, fue 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.

Ejercicio 2014: En este ejercicio se ha procedido a actualizar el deterioro, utilizando los mismos estudios empleados en el ejercicio anterior, en su mayor parte, validados por un experto independiente, TINSA, comparándolo con el coste actualizado a 31 de diciembre de 2014, tanto en las actuaciones en desarrollo como en venta. Además este año se ha deteriorado por separado las parcelas readquiridas del resto de la actuación. El detalle de los impactos de las actuaciones en desarrollo se muestra en el siguiente cuadro:

Actuaciones	Coste	Deterioro acumulado	Deterioro año 2014	Valor neto
Pp-1 La Florida (Pau-No-2)*	15.000.000,00	12.194.529,00		2.805.471,00
APR 10.02 (Operación Campamento)	41.331.575,11	32.544.399,69	209.661,42	8.577.514,00
Parque Logístico Industrial de Tordesillas	13.453.855,92	92.520,00	100.551,92	13.260.784,00
Parque Huelva empresarial 2ª fase	5.976.792,87	529.289,86	35.437,01	5.412.066,00
Guadalhorce (Peri II)	2.968.182,77	172.066,30	76.671,47	2.719.445,00
Carretera Isla Resto	2.991.499,38	350.278,87	146.744,51	2.494.476,00
Buzanca	1.106.655,26	123.777,70	15.832,56	967.045,00
Espíritu Santo Manzanas III y XIV	1.014.044,21	696.803,94	5.514,27	311.726,00
Vega de Santa Cecilia 2ª fase	896.505,59	25.279,37	5.220,22	866.006,00
Lugar de Vio	283.681,88	12.098,71	1.694,17	269.889,00
Manzanares Residencial	79.233,56	18.684,29	5.514,27	55.035,00
Buenavista	12.217.971,78	1.256.399,91	23.450,87	10.938.121,00
Palencia Residencial (1.563 viv) S. 3r	16.450.612,01	10.092.808,27	16.479,74	6.341.324,00
Parque Empresarial de Palencia SUZ 2ae	8.643.249,59	3.160.101,06	18.686,53	5.464.462,00
Parque Empresarial de Palencia SUZ 7ae	2.550.138,89	1.444.410,80	9.709,09	1.096.019,00
Parque Empresarial de Palencia SUZ 8ae	3.972.599,14	1.164.089,35	14.834,79	2.793.675,00
Industrial de Ciudad Real (Oretania)	18.900.329,26	6.976.867,08	48.712,18	11.874.750,00
La Aljau	11.079.571,45	5.761.094,83	12.268,62	5.306.208,00
Manzana I Ibi (Alicante)	19.800.000,00	4.143.479,00		15.656.521,00
U.A. La Jardinera 2 Telde (Telde Las Palmas)	2.239.248,00	1.337.975,00		901.273,00
La Orden (Badajoz)	2.208.411,00	1.591.921,00		616.490,00
Sector V Pgou Puertollano (Ciudad Real)	5.500.000,00	5.116.740,00		383.260,00
Sector uld 19-07 La Armunia (León)	10.845.000,00	7.081.300,00		3.763.700,00
La Basconia (Vizcaya)	15.400.000,00	2.348.531,00		13.051.469,00
Draguillo Sur sec. ssu 5.9 (Santa Cruz de Tenerife)	14.555.961,00	12.124.392,00		2.431.569,00
Sector SUS-S-24 Linares (Jaén)	10.070.880,00	9.174.454,00		896.426,00
Parque Central de Ingenieros (Valencia)	9.110.982,00	3.088.748,84		6.022.233,16
Parque de Artillería (Valencia)	21.821.538,00	13.300.758,50		8.520.779,50
Cuartel de Artillería (Sevilla)	23.474.166,00	8.153.931,70		15.320.234,30
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	51.025.504,93		254.681,93	50.770.823,00
Crucero Oeste	11.378.783,53	7.694.279,35	15.370,21	3.669.133,97
	356.346.973,13	151.772.009,42	1.017.035,78	203.557.927,93

\*Valor de coste del suelo adquirido

En este ejercicio, la actuación Parque Central de Ingenieros de Villaverde Madrid ha pasado a estar en venta. La provisión a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 26,3 millones de euros.

Adicionalmente se encuentra deteriorado en su totalidad, desde el año 2006, el Trocadero resto por un total de 772.953,83 euros.

B) Una vez concluida la fusión de las sociedades SEA y SIGALSA, se ha elaborado un plan de redimensionamiento de la plantilla de todas sus estructuras, así como de los costes generales de la sociedad. La estimación global del ahorro de dicho Plan se ha estimado en torno a los 380 miles de euros (66%) en el capítulo del gasto de personal y 60 miles de euros (50%) en relación a los gastos de explotación.

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 2014 se ha continuado con el proceso de liquidación de la Sociedad que se espera finalice durante el 2015.

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.

Durante el ejercicio 2014 se ha procedido al despido de ocho personas, para adecuar la estructura de la plantilla al nivel de actividad de la sociedad.

En relación a los préstamos indicados, debe destacarse el próximo vencimiento en diciembre de 2015 de 100 millones de euros, respecto de la cual SEPES tiene una confort letter por el 25,01%. En la actualidad, la Dirección de la Sociedad está renegociando la totalidad de la deuda a un mayor plazo.

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, estaba provisionado al cierre del ejercicio 2013 por un total de 8,33 millones de euros.

Con fecha 28 de noviembre de 2014, se ha firmado un protocolo entre el Ministerio de Fomento y SEPES en relación a la construcción de viviendas en Loma de Colmenar (Ceuta), cuyo objetivo es regularizar la situación de desfase económico, puesto ya de manifiesto en la Comisión de seguimiento en 2011, entre las inversiones efectivamente realizadas (59,1 millones) y la cantidad recibida, según se recogía en el Convenio firmado en 2007 (48 millones de euros).

En esa misma fecha de 28 de noviembre de 2014, se firma el Convenio entre el Ministerio de Fomento y SEPES en el que se acuerda la concesión directa de una subvención, que se hará efectiva durante el 2015.

Con fecha 19 de diciembre de 2014, se procedió a la entrega de 317 viviendas, correspondientes a la promoción de la parcela B4 de la actuación Loma Colmenar, dentro del Convenio de construcción de viviendas protegidas para arrendamiento en Ceuta por un importe de 41.971.839,67 euros, habiéndose recibido el correspondiente acta de recepción.

Por lo tanto se ha dado de baja la provisión de los 8,33 millones de euros.

24- Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, disposición adicional 3ª, 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

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre de balance

	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	22.821.988,02	87,72%	24.059.944,16	60,87%
Resto	3.195.320,98	12,28%	15.467.232,28	39,13%
Total pagos del ejercicio	26.017.309,00	100,00%	39.527.176,44	100,00%
Plazo medio ponderado excedido (días) de pagos	41		63	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	1.202.320,17		3.095.220,12	

## SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO

### INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2014

#### 1.- Memoria

Por RD 452/2012 de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento y se modifica el RD 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.

En este ejercicio, por primera vez desde 2010, se ha conseguido volver a la senda de los beneficios, tras una serie de medidas que comenzaron en 2012 y que se mencionan más adelante, encaminadas a la disminución de los costes de estructura y la potenciación del área comercial a través de la creación de las normas de comercialización y fijación de precios de venta de mercado de la práctica totalidad de las actuaciones en comercialización.

#### A. Fijación de precios de mercado e implantación de las normas de comercialización

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 en los últimos ejercicios y establecer una base de crecimiento sólida para el futuro.

En este sentido, se ha llevado a cabo la aprobación de las 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. Con esta aprobación, se logra subsanar una de las observaciones realizadas por la Intervención General de la Administración del Estado IGAE en su auditoría operativa correspondiente a los ejercicios 2007 a 2011.

Junto con estas medidas, se implantaron 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% del precio de la parcela, aplazando el resto hasta un máximo de 10 años, y aplicando un tipo de interés a precio de mercado.

Durante los años 2012 y 2013, siguiendo las recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado IGAE, se comenzó un trabajo de saneamiento de las existencias de la Entidad que ha continuado durante el año 2014, cuyo objetivo, además del derivado de la normativa contable, fue el de situar la práctica totalidad de los precios de las actuaciones en venta, a valores de mercado, y por ende, incrementar la competitividad de la Entidad, ya que en algunas actuaciones, el precio de venta estaba muy encima de la realidad del mercado, lo que dificultaba en sobremanera su comercialización.

En este sentido, durante el año 2014, se han publicado los nuevos precios de venta de aproximadamente 100 actuaciones que representan más de 2.000 parcelas y más de 5,5 millones de m<sup>2</sup>.

Esta política ha empezado a dar sus frutos ya en 2014, donde se han alcanzado unas ventas de más de 61 millones de euros, cuya tendencia se espera continúe durante 2015, ya que éste será el primer año completo donde los precios de venta se hayan adecuados a los niveles actuales del mercado. Por lo tanto, se considera que se ha establecido una base sólida para volver a las cifras de ventas y resultados anteriores a la crisis.

#### B. Adecuación de los gastos de funcionamiento

Fruto de las medidas implantadas para la adaptación del nivel de inversiones y costes de funcionamiento a la situación actual de la Entidad, se ha conseguido seguir reduciendo la línea de servicios exteriores en un 22% respecto a 2013 (65% respecto a 2011), pasando de un gasto de 2.6 millones en 2013 (5,9 millones en 2011) a un gasto de 2 millones en 2014.

A modo meramente enunciativo podemos mencionar los más significativos:

- Publicidad, propaganda y relaciones públicas. Reducción del gasto en un 16% respecto a 2013 (93% (0,9 millones de euros) respecto al ejercicio 2011).
- Reparación y Conservación: ahorro del 9% respecto a 2013 (34% (0,4 millones de euros) respecto a 2011), debido principalmente a la reducción de los gastos de informática, así como la renegociación de contratos, como el de servicios de limpieza de las oficinas de SEPES en 2013, que supuso pasar de un contrato de 250 miles de euros por dos años, a 155 miles de euros, que supuso una reducción de aproximadamente un 40%.
- Suministro de energía eléctrica. Se ha producido una reducción de un 37% respecto a 2013 (58% respecto a 2011), a través de la negociación de nuevas tarifas, pasando de un gasto de 167 miles de euros en 2011 a 69 miles de euros en 2014.
- Comisiones de servicio. Se aprobó en 2013 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 áreas de la Entidad para su control y optimización de costes generando un ahorro en 2014 en comparación con 2013 del 32% (84% (más de 200 miles de euros) respecto a 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, desde el ejercicio 2012, se han venido acometiendo diferentes medidas para la contención y reducción del gastos en las 36 entidades de conservación en las que SEPES se encuentra presente, consiguiendo una reducción de aproximadamente un 28% de ahorro en el mantenimiento de los gastos de dichas entidades, pasando de un importe en 2011 de 650 miles de euros a 466 miles de euros en 2014.

### C. Reducción del endeudamiento y de los gastos financieros

Debe de destacarse por su trascendencia y repercusión en las cuentas de estos dos últimos ejercicios, la reducción significativa del endeudamiento de la entidad y de los gastos financieros asociados, fruto de la revisión en 2013 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 del endeudamiento a largo plazo en 112,9 millones de euros, lo que supuso un 31% menos de la deuda financiera de la Entidad.

Asimismo, como consecuencia de lo anterior, al eliminar la obligación del pago aplazado, se produjo una significativa 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 eran de 4,5 millones de euros, lo que supuso una reducción de los gastos financieros de un 37%.

Tal y como puede observarse en la cuenta de pérdidas y ganancias, se ha hecho un esfuerzo muy significativo en el área de ingresos financieros (el resultado financiero es positivo en 7,8 millones de euros) con la intención de paliar el efecto salida de recursos motivada por este tipo de operaciones (Instituto de Crédito Oficial, Campamento). En concreto, desde 2012, no sólo se planifican detalladamente las operaciones de colocación de excedentes de caja en depósitos en entidades financieras, sino que se negocian individualmente las condiciones retributivas de las cuentas corrientes de alta remuneración, que durante 2014 han llegado al 1,25% anual.

#### D. 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 LPAP, 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 Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA) y Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA), se debe señalar que la misma se materializó a lo largo del ejercicio 2013 adquiriendo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal.

Una vez concluido el proceso de fusión, se ha elaborado un plan de redimensionamiento de la plantilla de todas sus estructuras, así como de los costes generales de la Sociedad. La estimación global del ahorro de dicho Plan se ha estimado en torno a los 380 miles de euros (66%) en el capítulo del gasto de personal y 60 miles de euros (50%) en relación a los gastos de explotación.

Respecto a la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, en 2013 se procedió al cese de la actividad y la extinción de la totalidad de los contratos laborales, quedando pendiente al cierre del ejercicio 2014, diferentes litigios abiertos fruto de la resolución unilateral de contratos que se produjo en el ejercicio 2010.

En cuanto a la desinversión de la sociedad Deportivo Santa Ana, S.L. se debe señalar que si bien en el ejercicio 2013 se puso a la venta el Polideportivo Santa Ana, con el fin de poder materializar la desinversión de referencia, la licitación tramitada quedó desierta, por lo que durante 2014 se ha continuado la búsqueda de potenciales compradores. Se espera que durante 2015, dicha desinversión se haya llevado a cabo.

#### E. Otros aspectos relevantes

##### E.1 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 los ejercicios 2013 y 2014 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 90,5% 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%, superando los 32,8 millones de euros en deuda vencida (sin contar los intereses de demora) (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 (principal vencido, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) desde los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 60,6 millones de euros en 2014.

Adicionalmente, se han venido marcando a lo largo de los ejercicios 2013 y 2014, 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 hecho, según se recoge en las normas de comercialización, se adjudican en primer lugar las ofertas de compra al contado (la de mayor importe), pasándose a analizar las ofertas de pago aplazado sólo cuando no hay ofertas al contado. En dichas ofertas de pago aplazado, y con el fin de reducir los riesgos de morosidad, se analiza la solvencia económica de dichos potenciales clientes, emitiéndose un informe desde la Dirección financiera a tal efecto, todo ello sin perjuicio de la constitución de las garantías hipotecarias sobre los inmuebles objeto de venta.



## E.2 SAP

Con el fin de ir implementando las diferentes recomendaciones apuntadas por la Intervención General de la Administración del Estado IGAE 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 estado trabajando en la implementación del ERP SAP como una herramienta útil que permitirá 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 ha realizado el cierre contable del ejercicio 2014.

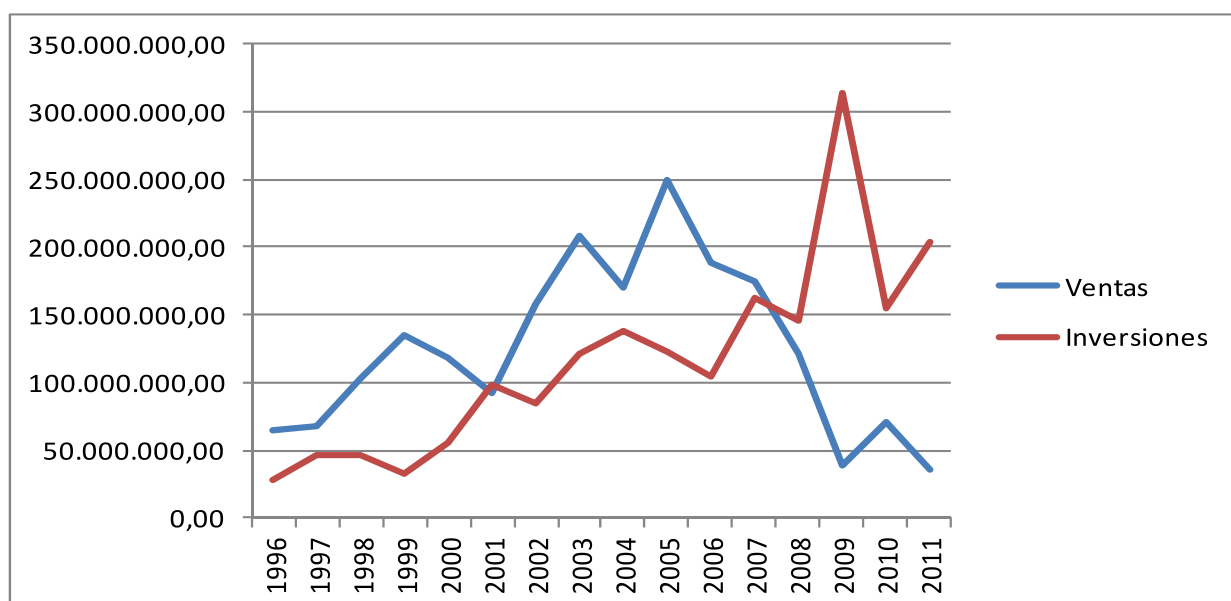
## 2.- Inversiones. Actividad empresarial en 2014. Convenios

## 2.1 Inversiones del ejercicio 2014

Para ver la evolución de la Entidad en los últimos años, es imprescindible analizar la situación a finales del ejercicio 2011, donde 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 debió 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% 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 estancamiento 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 correspondieron 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% del precio que se había pagado.

La gestión de esta Entidad durante estos 3 años, por lo tanto, ha venido 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, aunque 2014 ha experimentado un importante incremento en ventas (61,4 millones de euros), la media de los 5 anteriores ejercicios (2009 a 2013) fue de tan solo 40 millones de euros. En segundo lugar, el elevado volumen de inversiones comprometida (cerca 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 ejercicios 2009-2011, que le obligó a acudir a fuentes de financiación externa a través de un crédito ICO por valor total de 250 millones de euros, que hay 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.

#### I. Actuaciones industriales.

Dentro de la actividad urbanizadora, debe destacarse durante el presente ejercicio 2014, la realización de una inversión de 11,8 millones de euros, focalizada en aportar un valor añadido a las actuaciones existentes, a través de la inversión en accesos, infraestructura eléctrica, mantenimiento y regularización de situaciones que impedían la comercialización de determinados parques empresariales y logísticos.

En este sentido, cabe destacar las obras relativas al Convenio eléctrico de El Prado Ampliación, en Mérida (Badajoz), que ha finalizado por parte de la Compañía eléctrica distribuidora la ejecución de las infraestructuras eléctricas exteriores a la actuación, lo que ha permitido garantizar la potencia eléctrica asignada a las diferentes parcelas para su comercialización. La inversión en obras durante el año 2014 en dicha actuación asciende a 1,11 millones de euros.

En relación a la actuación de Tordesillas (Valladolid), durante este ejercicio 2014, se ha aprobado el proyecto que permitirá la construcción de un acceso a dicha actuación desde la A-6, suscribiéndose con fecha 17 de diciembre de 2014 un Convenio entre SEPES y Ayuntamiento de Tordesillas para la ejecución de dichas obras, que permitirá mejorar la expectativa de comercialización durante 2015.

#### II. Actuaciones residenciales

En cuanto a las actuaciones residenciales, debe significarse que durante el ejercicio 2014 se ha realizado una inversión por importe de 6,6 millones de euros, destacando 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 m<sup>2</sup> y una inversión total acumulada al cierre del ejercicio de 73,1 millones de euros.

Durante el mes de diciembre de 2014 han finalizado las obras de urbanización con una inversión en obra durante el ejercicio de 6,46 millones de euros (12,5 millones de inversión acumulada en obra), habiendo sido recepcionadas las mismas por el Ayuntamiento con fecha 23 de marzo de 2015.

#### III. Obras de Edificación de viviendas

En esta actividad, SEPES ha realizado una inversión 13,7 millones de euros durante el ejercicio 2014.

Dicha actividad edificadora se ha encaminado a finalizar la entrega de las 317 viviendas en Ceuta y continuar las inversiones en vivienda en Melilla con el objetivo de atender las necesidades de vivienda de la población más desfavorecida de dichas ciudades autónomas.

Durante el ejercicio se han acometido las siguientes inversiones en actuaciones edificatorias (Ceuta y Melilla).

- i) Obras de edificación de 317 viviendas protegidas, locales, garajes y trasteros en la parcela B4 de la actuación Loma de Colmenar en Ceuta.

En virtud del Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Ciudad Autónoma de Ceuta de fecha 13 de marzo de 2007, se inicia la construcción de 600 viviendas protegidas para arrendamiento en la ciudad de Ceuta, encomendándose a SEPES la gestión del referido Plan de construcción de las mismas.

Con fecha 11 de diciembre de 2014 fueron recepcionadas por SEPES las referidas obras, habiéndose realizado la entrega de las mismas a la Ciudad Autónoma con fecha 19 de diciembre de 2014. La inversión en obras durante el año 2014 en dicha actuación asciende a 10,12 millones de euros.

- ii) Obras de edificación de viviendas protegidas, locales, garajes y trasteros en Melilla.

Durante el ejercicio 2014, se ha llevado a cabo una inversión de 3,5 millones de euros en las obras de edificación de 149 viviendas, estando prevista la entrega de 60 viviendas a la Ciudad Autónoma durante el ejercicio 2015.

## 2.2 Convenios firmados en 2014

Los principales Convenios firmados durante 2014 son los siguientes:

### I Protocolo / Convenio Viviendas protegidas en Ceuta

Con fecha 28 de noviembre de 2014 se ha firmado un Protocolo entre el Ministerio de Fomento y SEPES en relación a la construcción de viviendas en Loma Colmenar (Ceuta), cuyo objetivo es regularizar la situación de desfase económico, puesta ya de manifiesto en la Comisión de seguimiento en 2011, entre las inversiones efectivamente realizadas (59,1 millones) y la cantidad recibida, según se recogía en el Convenio firmado en 2007 (48 millones de euros).

En esa misma fecha de 28 de noviembre de 2014, se firma el Convenio entre el Ministerio de Fomento y SEPES en el que se acuerda la concesión directa de una subvención, que se hará efectiva durante 2015.

II Convenio entre la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento de Badajoz y SEPES para el desarrollo de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo en Badajoz.

El resumen de los principales aspectos del mismo son los siguientes:

La Junta de Extremadura promoverá y ejecutará la 1ª Fase de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo en el municipio de Badajoz (Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1ª Fase"), sobre los terrenos propiedad de SEPES, de 132 hectáreas.

La Junta de Extremadura redactará y tramitará una modificación del Proyecto de Interés Regional (PIR), con el objeto de asumir la condición de promotor de la Actuación y subrogarse en los derechos y obligaciones de SEPES derivados del Proyecto, quedando la Entidad, a partir de ese momento, liberada de las mismas.

En su virtud, la Junta de Extremadura ejecutará y financiará la primera fase, que será desarrollada en tres etapas de urbanización y en un plazo de 72 meses a computar desde la publicación en el Diario Oficial de Extremadura (DOE) de la aprobación definitiva de la modificación del Proyecto de Interés Regional.

Junto con la modificación del Proyecto de Interés Regional (PIR), la Junta de Extremadura redactará y tramitará simultáneamente el Proyecto de Reparcelación de la totalidad del ámbito, en el que se concretará el suelo resultante a adjudicar a SEPES.

En compensación por la aportación del suelo de su propiedad, la Junta adjudicará a SEPES 136.623 m<sup>2</sup> de suelo resultante de la actuación. La adjudicación se concretará en parcelas finalistas completamente urbanizadas, no asumiendo SEPES en ningún caso, como propietario de las mismas, el pago de cargas de urbanización a que resulten afectas.

Dicha superficie será distribuida de manera proporcional, en cada una de las etapas y respecto de cada uno de los usos lucrativos que el Proyecto de Interés Regional (PIR) defina.

III Convenio entre el Ayuntamiento de Aranda de Duero y SEPES para la regularización patrimonial del polígono industrial Allende Duero 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> etapa.

La principal consecuencia de la firma de este convenio es la regularización patrimonial y venta aplazada al Ayuntamiento de las fincas 1, 2, 4, 5 y 6 por un importe de 1.348 miles de euros, poniendo fin a una situación de ocupación irregular de los terrenos de la Entidad.

### 2.3 Regularización patrimonial

Las Normas de Comercialización de SEPES aprobadas por el Consejo de Administración el 8 de noviembre de 2013, y en vigor desde el 1 de enero de 2014 que regulan los procedimientos para la comercialización y explotación de los bienes patrimoniales de SEPES, establecen que antes de la enajenación de los inmuebles se ha de proceder por la División de Patrimonio a la depuración física, jurídica y urbanística de los mismos realizando cuantas actuaciones sean necesarias para su comercialización.

En este sentido, y dando apoyo a la Dirección Comercial en su trabajo de fijación de precios de la práctica totalidad de las actuaciones en venta, se han elaborado desde la Sección de Gestión y Defensa del Patrimonio, para su incorporación en los expedientes de comercialización, 93 Informes de situación, física, jurídica y urbanística de aproximadamente 1.800 parcelas y un centenar otros productos (viviendas, locales comerciales, plazas de garaje y oficinas).

Esta labor ha comprendido la coordinación de informes de visita de inspección por parte de personal de distintos departamentos, la consulta de archivos de la Entidad además de recabar datos tanto de organismos externos (principalmente Ayuntamientos, Catastro y Registros de la Propiedad) como de otros departamentos de la Entidad (en su mayoría de la Dirección de Producción).

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

#### 3.1 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

El riesgo de crédito de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 90% de la deuda en mora. Dicho riesgo ha disminuido en los dos últimos ejercicios 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 (principal vencido, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 60,6 millones de euros en diciembre de 2014.

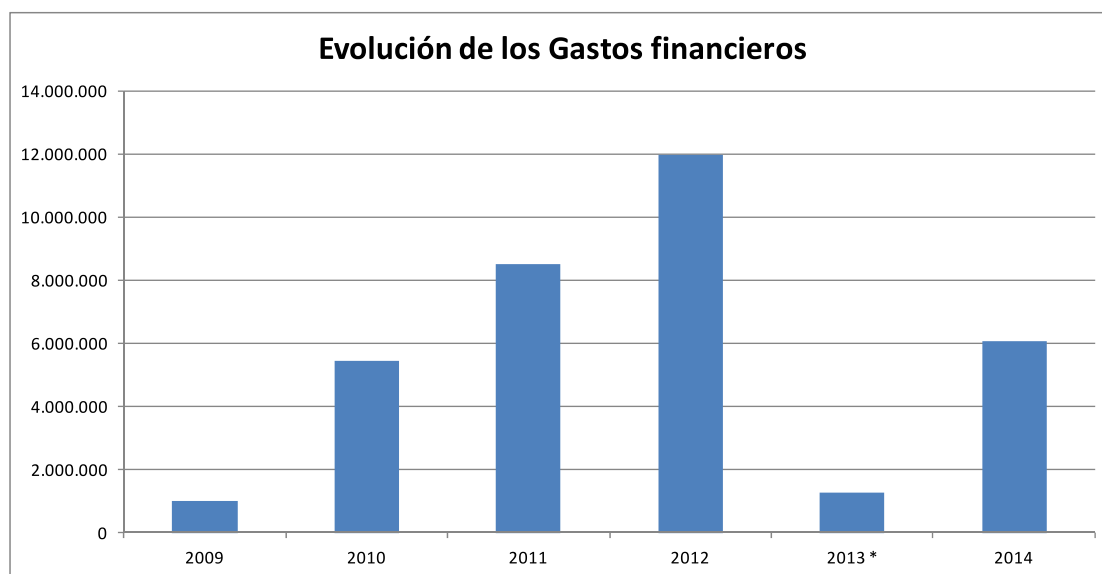
### Riesgo de tipo de interés

La única deuda relevante referenciada a un tipo de interés variable se corresponde con la deuda con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) 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:



\* En 2013 se produjo la reversión de 4,9 millones de euros de gasto como consecuencia de la firma del nuevo Convenio Operación Campamento.

	2009	2010	2011	2012	2013*	2014
Gastos financieros	984.446	5.435.413	8.506.552	11.947.561	1.253.892	6.050.742

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

En 2014, la cifra es de tan sólo 6 millones de euros, correspondiendo casi en su totalidad a los intereses derivados del préstamo de 250 millones de euros con el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

Para paliar el efecto de la importante salida de recursos motivada por este tipo de operaciones (Instituto de Crédito Oficial ICO, Campamento), desde 2012, no sólo se planifican detalladamente las operaciones de colocación de excedentes de caja en depósitos en entidades financieras, sino que se negocian individualmente las condiciones retributivas de las cuentas corrientes de alta remuneración, que durante 2014 han llegado al 1,25% anual, aspecto que ha conseguido compensar en parte la disminución de los ingresos financieros de depósitos habida en 2014 como consecuencia de la bajada del Euribor.

### 3.2.- 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 2014, 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.

### 3.3.- 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.

### 3.4.- 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 (ICO) 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% (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 SAPRELORCA (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 a 2013 se han venido atendiendo los compromisos de pago de intereses y devolución del principal, los correspondientes al ejercicio 2014 están pendientes de cobro, lo que pone de manifiesto el riesgo existente respecto al cumplimiento efectivo de las condiciones pactadas que han finalizado en 2014 y que conllevan la devolución de 2,45 millones de euros.

#### 4. Actividad institucional en 2014

Durante el ejercicio 2014, la actividad institucional de la Entidad se ha centrado en la ejecución de distintas acciones de comunicación de promoción comercial.

En marzo, tuvo lugar en Mérida (Badajoz) la inauguración del parque empresarial "El Prado Ampliación", que con sus 45 hectáreas de superficie facilitará el desarrollo empresarial de hasta 125 empresas. El acto presidido por la Ministra de Fomento, contó con la presencia del presidente de Extremadura y distintas autoridades, tanto regionales como municipales.

En el mes de octubre, con objeto de presentar los nuevos precios de los parques empresariales de la Entidad en Castilla-La Mancha, en Campo de Criptana (Ciudad Real), la Directora General informó a los empresarios de la bajada de los precios en 35%, con el fin de estimular el mercado de ventas de suelo empresarial en la región.

La Directora General junto al alcalde de la localidad ratificaron el Convenio de colaboración para la ejecución del proyecto de conexión viaria del parque logístico industrial de Tordesillas, donde La Entidad destinará 1,8 millones de euros a la ejecución del proyecto. El acto tuvo lugar en la localidad vallisoletana en el mes de diciembre.

Como en años anteriores, la oferta comercial de la Entidad fue presentada en los más importantes certámenes inmobiliarios del país. En mayo, se celebró en Madrid el Salón inmobiliario internacional, y en octubre tuvo lugar la 18ª edición de Barcelona Meeting Point.

## ANEXO II

### S.E.P.E.S. Entidad Pública Empresarial de Suelo

#### Informe de auditoría de las cuentas anuales Ejercicio 2014

#### Oficina Nacional de Auditoría

### Índice

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES.
- III. OPINIÓN.
- IV. 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 2014 que comprenden, el balance de situación a 31 de diciembre de 2014, 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.

El Consejo de Administración 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 el Consejo de Administración de SEPES el 16 de septiembre de 2015 y fueron puestas a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría por su Directora General el 18 de septiembre de 2015.

SEPES inicialmente formuló sus cuentas anuales el 27 de Marzo de 2015 y se pusieron a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría el mismo día. Dichas cuentas fueron modificadas en la fecha indicada en el párrafo anterior.

La información relativa a las cuentas anuales queda contenida en el fichero NF0047\_2014\_F\_150918\_095134\_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con 5CF689EB7A212FDBAA0A7CB4682076027A3BD927FF290577EC50C842A040BB56 y está depositado en la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado.



## 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 Entidad Pública Empresarial de Suelo a 31 de diciembre de 2014, 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. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

La Entidad ha elaborado un Informe de Gestión que contiene las explicaciones que se consideran oportunas respecto a la situación y evolución de SEPES y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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 el Auditor Nacional Jefe de Equipo y por la Jefa de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría, en Madrid, a 21 de Septiembre de 2015.