

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 10447** *Resolución de 20 de octubre de 2016, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 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 consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo correspondientes al ejercicio 2015 que figuran como Anexo I, y el informe de auditoría incluido en el Anexo II de esta resolución.

Madrid, 20 de octubre de 2016.–La Directora General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, Lucía Molares Pérez.

ANEXO I

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y Sociedades Dependientes
Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

ACTIVO	Notas	2015	2014 reexpresado (*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		75.431.462,81	68.321.547,51
I. Inmovilizado intangible.	6	363.394,51	565.484,54
1. Fondo de comercio de consolidación.			
2. Investigación.			
3. Otro inmovilizado intangible.		363.394,51	565.484,54
II. Inmovilizado material.	5	18.378.197,13	19.103.984,92
1. Terrenos y construcciones.		17.377.997,31	17.638.997,56
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.		1.000.199,82	1.464.987,36
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias.	7	17.450.313,75	1.876.074,52
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	21.101.602,89	18.050.475,61
1. Participaciones puestas en equivalencia.		5.043.272,75	5.069.691,71
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		4.568.043,20	2.501.500,00
3. Otros activos financieros.		11.490.286,94	10.479.283,90
4. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1a	4.985.464,94	5.358.653,18
1. Instrumentos de Patrimonio.		3.652.190,89	3.920.995,62
2. Créditos a Terceros.		1.326.145,14	1.405.653,86
3. Valores representativos de deuda.			
4. Otros activos financieros.	10	7.128,91	32.003,70
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	1.317.356,24	1.317.356,24
VII. Deudores comerciales no corrientes.		11.835.133,35	22.049.518,50
B) ACTIVO CORRIENTE		1.168.432.621,18	1.239.121.340,74
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	25		1.410.182,01
II. Existencias.	11	956.796.890,31	1.009.928.340,63
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	61.617.923,04	75.383.040,74
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		57.743.911,50	72.221.526,18
2. Sociedades puestas en equivalencia.		21.364,98	414.537,54
3. Activos por impuesto corriente.		1.849.996,85	35.717,73
4. Otros deudores.		2.002.649,71	2.711.259,29
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	2.585.136,43	2.474.778,43
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		2.585.136,43	2.474.778,43
2. Otros activos financieros.			
3. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	2.011.559,89	58.135.145,87
VI. Periodificaciones a corto plazo.		10.594,08	2.586,85
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	145.410.517,43	91.787.266,21
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.243.864.083,99	1.307.442.888,25

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015	2014 reexpresado (*)
A) PATRIMONIO NETO	13	911.669.145,04	910.892.974,29
A-1) FONDOS PROPIOS		860.693.459,41	859.898.001,29
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.		560.458.138,91	558.694.664,56
1. Reservas distribuibles.		937.348.073,08	937.281.523,20
2. Otras reservas.			
3. Remanente.		(376.889.934,17)	(378.586.858,64)
Reservas en sociedades consolidadas.	13. c	(50.953.582,50)	(50.741.932,19)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia.	13. c	2.323.175,07	3.170.972,45
IV. (Acciones y Participaciones de la sociedad Dominante).			
V. Otras Aportaciones de socios.		81.176.800,97	81.176.800,97
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.		412.043,39	320.611,93
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas.		386.334,53	164.568,67
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos).	13. d	25.708,86	156.043,26
VII. (Dividendo a cuenta).			
VIII. Otros Instrumentos de Patrimonio Neto.			
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Diferencia de conversión.			
II. Otros ajustes por cambios de valor.		(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS.	14	35.109.788,37	35.200.805,68
A-4) SOCIOS EXTERNOS.	13. d	16.336.389,62	16.264.659,68
B) PASIVO NO CORRIENTE		209.255.962,40	263.128.308,66
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO.	18	22.717.105,17	24.575.763,77
II. DEUDAS A LARGO PLAZO.	15	159.301.712,88	210.658.749,20
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.		152.032.130,56	201.970.507,33
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		7.269.582,32	8.688.241,87
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO.			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otras deudas.			
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO.	16	27.237.144,35	27.893.795,69
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO.			
VI. ACREEDORES COMERCIALES NO CORRIENTES.			
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A LARGO PLAZO.			
C) PASIVO CORRIENTE		122.938.976,55	133.421.605,30
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.			
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO.	18	21.792.591,32	29.217.414,20
III. DEUDAS A CORTO PLAZO.	15	54.723.351,76	54.263.975,37
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.		51.575.818,15	52.283.609,54
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		3.147.533,61	1.980.365,83
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO.	15	199.980,00	
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.		199.980,00	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015	2014 reexpresado (*)
2. Otras deudas.			
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR.	15	46.223.053,47	49.940.215,73
1. Proveedores.		2.944.495,25	4.057.038,80
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia.			
3. Pasivos por impuesto corriente.			1.635.786,94
4. Otros acreedores.		43.278.558,22	44.247.389,99
VI.PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO.			
VII.DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A CORTO PLAZO.			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		1.243.864.083,99	1.307.442.888,25

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada Ejercicio 2015 y 2014

	Notas	2015	2014
A. OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	17.a	75.766.754,52	61.535.344,84
a) Ventas.		75.766.754,52	61.535.344,84
b) Prestaciones de servicios.		0,00	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	17.b	(59.699.210,11)	(17.446.698,92)
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	17.c	(4.732.791,39)	(28.798.994,77)
a) Consumos de mercaderías.		0,00	(893.860,15)
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles.		(27.636.351,34)	(32.131.751,69)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(51.256,60)	(1.099.154,95)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.		22.954.816,55	5.325.772,02
5. Otros ingresos de explotación.		1.103.834,35	1.968.830,44
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	17.a	959.052,23	662.811,33
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	14	144.782,12	1.306.019,11
6. Gastos de personal.	17.d	(8.816.710,26)	(8.989.117,37)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(6.828.518,92)	(6.921.867,23)
b) Cargas sociales.		(1.981.794,85)	(2.060.927,00)
c) Otros gastos sociales.		(6.396,49)	(6.323,14)
7. Otros gastos de explotación.		(14.669.496,03)	(17.755.073,75)
a) Servicios exteriores.		(2.418.222,26)	(2.266.196,74)
b) Tributos.		(6.716.951,27)	(3.091.115,12)
c) Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	10	(12.275.341,49)	(6.241.253,98)
d) Otros gastos de gestión corriente.		(2.131.356,95)	(1.078.615,37)
e) Variación PTP.		8.872.375,94	(5.077.892,54)
8. Amortización del inmovilizado.	5,6,7	(904.544,70)	(1.090.015,13)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Exceso de provisiones.	17.e	841.267,23	4.432.526,39
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	17.f	6.516.904,80	677,39
a) Deterioros y pérdidas.		0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.		6.516.904,80	677,39
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas.		0,00	0,00
a) Resultado por la pérdida de control de una dependiente.			
b) Resultado atribuido a la participación retenida.			
13. Diferencia negativa en combinaciones de negocios.			
14. Otros resultados.		362.689,40	113.469,65
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		(4.231.302,19)	(6.029.051,23)
15. Ingresos financieros.	17.g	9.734.640,24	14.050.324,56
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		9.734.640,24	14.050.324,56
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero.			

	Notas	2015	2014
16. Gastos financieros.	17.g	(4.435.520,88)	(6.054.239,03)
17. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros.		0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros.		0,00	0,00
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta.		0,00	0,00
18. Diferencias de cambio.		0,00	0,00
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión.			
b) Otras diferencias de cambio.			
19. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros.		(273.231,39)	(63.836,79)
a) Deterioros y pérdidas.		(273.231,39)	(50.939,46)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		0,00	(12.897,33)
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros.			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores.			
c) Resto de ingresos y gastos.			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19+20)		5.025.887,97	7.932.248,74
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(408.251,25)	(740.204,01)
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo.		0,00	0,00
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.		0,00	0,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+21+22+23)		386.334,53	1.162.993,50
24. Impuestos sobre beneficios.	16	0,00	(998.424,83)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+24)		386.334,53	164.568,67
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+25)	17	386.334,53	164.568,67
Resultado atribuido a la sociedad dominante.		412.043,39	320.611,93
Resultado atribuido a socios externos.		(25.708,86)	(156.043,26)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2014

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

	Notas	2015	2014
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		386.334,53	164.568,67
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/ gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	0,00	1.330.844,21
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo	14	0,00	1.901.946,74
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		0,00	3.232.790,95

	Notas	2015	2014
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	(144.782,12)	(1.289.039,81)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
XII. Diferencia de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo	14	53.764,81	403.691,24
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(91.017,31)	(885.348,57)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)		295.317,22	2.512.011,05
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		321.026,08	2.668.054,31
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		(25.708,86)	(156.043,26)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

	CAPITAL (Nota 13)	RESERVAS (Nota 13)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS (Nota 13)	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR (Nota 13)	SOCIOS EXTERNOS (Nota 13)	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS (Nota 14)	TOTAL
	01	02	03	04	05	08	09	10	11
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	267.276.883,57	889.576.115,82	(349.394.932,55)	81.176.800,97	(30.752.921,03)	(470.492,36)	16.425.055,78	32.853.363,30	906.689.873,50
I. Ajustes por cambios de criterio 2013 y anteriores									0,00
II. Ajustes por errores 2013 y anteriores		1.461.965,55	266.802,12						1.728.767,67
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2014	267.276.883,57	891.038.081,37	(349.128.130,43)	81.176.800,97	(30.752.921,03)	(470.492,36)	16.425.055,78	32.853.363,30	908.418.641,17
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					320.611,93	0,00	(156.043,26)	2.347.442,38	2.512.011,05
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos (reducciones) de capital									0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0,00
3. (-) Distribución de dividendos									0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									0,00
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									0,00
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos.									0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios									0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto		(1.327.517,91)	(29.458.728,21)		30.752.921,03		(4.352,84)	0,00	(37.677,93)
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	267.276.883,57	889.710.563,46	(378.586.858,64)	81.176.800,97	320.611,93	(470.492,36)	16.264.659,68	35.200.805,68	910.892.974,29
I. Ajustes por cambios de criterio 2014									0,00
II. Ajustes por errores 2014									0,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2015	267.276.883,57	889.710.563,46	(378.586.858,64)	81.176.800,97	320.611,93	(470.492,36)	16.264.659,68	35.200.805,68	910.892.974,29
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					412.043,39	0,00	(25.708,86)	(91.017,31)	295.317,22

	CAPITAL (Nota 13)	RESERVAS (Nota 13)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS (Nota 13)	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR (Nota 13)	SOCIOS EXTERNOS (Nota 13)	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS (Nota 14)	TOTAL
	01	02	03	04	05	08	09	10	11
II. Operaciones con socios o propietarios									
1. Aumentos (reducciones) de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0,00
3. (-) Distribución de dividendos									0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									0,00
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									0,00
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos propietarios									0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios									0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto		(992.897,81)	1.696.924,47		(320.611,93)		97.438,80	0,00	480.853,53
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	267.276.883,57	888.717.665,65	(376.889.934,17)	81.176.800,97	412.043,39	(470.492,36)	16.336.389,62	35.109.788,37	911.669.145,04

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

	2015	2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	386.334,53	1.162.993,50
2. Ajustes del resultado	(28.863.957,77)	(3.923.152,36)
a) Amortización del inmovilizado(+)	904.544,70	1.090.015,13
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	(22.743.844,01)	904.305,16
c) Variación de provisiones (+/-)	2.238.444,85	753.135,80
d) Imputación de subvenciones (-)	(144.782,12)	(1.306.019,11)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	(6.516.904,80)	(677,39)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	0,00	12.897,33
g) Ingresos financieros (-)	(9.734.640,24)	(14.050.324,56)
h) Gastos financieros (+)	4.435.520,88	6.054.239,03
i) Diferencias de cambio (+/-)	0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	2.289.451,72	1.879.072,24
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)	408.251,25	740.204,01
3. Cambios en el capital corriente	75.488.861,35	(18.005.144,10)
a) Existencias (+/-)	59.742.876,64	17.446.698,92
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	14.206.499,81	1.304.270,13
c) Otros activos corrientes (+/-)	1.004.220,04	5.337.815,55
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(2.603.040,24)	(39.583.073,53)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	717.915,11	(1.495.947,40)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	2.420.389,99	(1.014.907,77)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2.884.850,87)	9.382.345,27
a) Pagos de intereses (-)	(4.714.488,22)	(5.925.143,83)
b) Cobros de dividendos (+)	0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)	4.489.292,40	7.526.629,64
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	(2.660.373,71)	7.499.972,05
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	718,66	280.887,41
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	44.126.387,24	(11.382.957,69)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	(3.413.097,04)	(57.948.238,59)
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	(2.716.138,84)
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	(3.262.353,04)	0,00
c) Sociedades asociadas	0,00	0,00
d) Inmovilizado intangible	(136.600,00)	(231.235,47)
e) Inmovilizado material	(14.144,00)	(864,28)
f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	0,00	(55.000.000,00)
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
i) Otros activos	0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)	63.129.390,00	76.173.495,82
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	1.103.395,82
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
c) Sociedades asociadas	0,00	0,00
d) Inmovilizado intangible	0,00	0,00
e) Inmovilizado material	252.300,00	0,00
f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	55.115.000,00	75.070.100,00
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	7.762.090,00	0,00
i) Otros activos	0,00	0,00

	2015	2014
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	59.716.292,96	18.225.257,23
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	0,00	4.137.967,43
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-)	0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+)	0,00	0,00
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-)	0,00	0,00
f) Venta de participaciones a socios externos (+)	0,00	0,00
g) Subvenciones, donaciones y legados (+)	0,00	4.137.967,43
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(50.219.428,98)	(107.925,55)
a) Emisión	26.912,13	1.276.412,39
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	0,00	0,00
3. Otras deudas (+)	26.912,13	1.276.412,39
b) Devolución y amortización de	(50.246.341,11)	(1.384.337,94)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(50.087.910,76)	(84.565,31)
3. Otras deudas (-)	(158.430,35)	(1.299.772,63)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a) Dividendos (-)	0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	(50.219.428,98)	4.030.041,88
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)	53.623.251,22	10.872.341,42
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	91.787.266,21	80.914.924,79
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	145.410.517,43	91.787.266,21

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y sociedades dependientes del ejercicio 2015

1. Sociedades del grupo

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

A efectos de la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios de consolidación aplicados en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo se detallan en el punto 2.1 Principios de consolidación de esta Memoria.

1.1) Entidad dominante

La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 91, fue constituida por tiempo indefinido en octubre de 1981 como Sociedad Estatal de las previstas en el artículo 6.1.b) de la Ley General Presupuestaria, habiéndose transformado en Entidad Pública Empresarial 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 (Boletín Oficial del Estado 8.10.99). El contenido de dicho artículo es el siguiente:

“I.- 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.

II.- 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.”

1.2) Sociedades dependientes

La composición del grupo de SEPES es la siguiente:

En liquidación:

Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación: 100 por ciento participada por SEPES.

Resto de sociedades dependientes:

Sociedad dependiente incluida en consolidación	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación (porcentaje)		
				Directa	Indirecta	Total
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	S.E.A.	C/ El Hórreo, nº 86, Bjo. 15702 Santiago de Compostela (LA CORUÑA).	Audidores, Consultores Expertos Independientes, S.L.P. (AUDICON)	83,44	-	83,44
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	GESTUR LA RIOJA	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	75	-	75

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. Además de SEPES, con una participación del 83,44 por ciento en el capital social, participa la Xunta de Galicia con el 0,65 por ciento, el Instituto Galego de Vivienda e Solo con el 14,26 por ciento y el NGC Banco, S.A. con el 1,65 por ciento.

El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es:

1.- La Adquisición por cualquier título y la tenencia de terrenos y bienes inmuebles, para proporcionar y obtener suelo industrial, o de otros usos complementarios a éste, comprendiendo la urbanización de los mismos, la construcción, promoción y explotación de polígonos industriales o del propio suelo industrial en cualquier otra forma o régimen de gestión o explotación, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los órganos correspondientes.

2.- La actuación urbanizadora y constructora, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.

3.- La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial.

4.- La liquidación y enajenación de fincas rústicas y urbanas, promoción de contratos o realizaciones de parcelaciones, urbanizaciones, construcciones y obras privadas o públicas, la venta, hipoteca, arrendamiento, transformación y explotación de fincas rústicas y urbanas, la organización, promoción y asesoramiento y gestión en su caso de Sociedades, Cooperativas, Comunidades, Entidades Grupos o Empresas particulares orientadas a la construcción de suelo industrial.

5.- El asesoramiento financiero para la realización de obras, incluso de construcción, y las correspondientes tareas de consultoría en materia de suelo industrial.

6.- La gestión, dirección y ejecución de obras de construcción por cuenta propia o ajena, la realización de contratos; la rehabilitación, urbanización externa e interna de estructuras y revestimientos de edificios; limpieza, tratamiento, pintura, reconstrucción y la implantación, cuidado y mantenimiento de suelo, edificios y polígonos industriales.

7.- La preparación, por cuenta propia o de terceros, de suelo industrial y, en su caso, su enajenación, cesión de uso o arrendamiento.

8.- La adquisición o construcción y la venta, cesión de uso o arrendamiento de inmuebles, instalaciones y bienes de equipo para fines industriales.

9.- La adquisición de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo industrial.

10.- La promoción de sociedades, asociaciones, juntas y demás entes jurídicos que tengan por objeto cualquiera de las actuaciones previstas en los párrafos anteriores, pudiendo participar en su capital social y prestarles asistencia técnica y apoyo financiero.

11.- Cualquiera otra actividad que directa o indirectamente tienda a la ordenación, urbanización y exploración de suelo industrial. Podrá realizar asimismo, en casos justificados por el interés regional, la ordenación de zonas agrícolas y de viviendas.

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

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

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

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.

Una vez concluido el proceso de fusión, con la incorporación en el patrimonio social de los antiguos accionistas de la sociedad absorbida Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA), la participación de SEPES en la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A.) pasó del 85 por ciento al 83,44 por ciento.

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., constituida en mayo de 1983, donde SEPES posee el 75 por ciento del capital, correspondiendo el restante 25 por ciento a la Agencia de Desarrollo Económico de la Rioja.

Constituye el objeto de la sociedad la realización dentro de la provincia de La Rioja, de los siguientes fines:

1º.- La adquisición, preparación y promoción de suelo, tanto para uso residencial, como industrial, comercial o de servicios, y su correspondiente equipamiento.

2º.- La realización de las actuaciones que, en materia de promoción de suelo, le encomienden las Administraciones Públicas de cualquier tipo, e incluso las que conviniere con la iniciativa privada.

3º.- Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción arrendamientos y enajenación de naves y locales industriales y comerciales.

4º.- La realización de estudios, informes y proyectos sobre obras públicas, edificación, urbanismo y medio ambiente.

5º.- La participación en negocios, sociedades y empresas de objeto idéntico o análogo a los fines recogidos en los apartados anteriores.

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación (S.P.A.), fue constituida en el 2005, correspondiendo el 100 por ciento del capital social a SEPES, 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.

El objeto social de la Sociedad consiste en la realización de las actividades relacionadas con la dinamización del 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. En especial deberá llevar a cabo las siguientes actividades:

- 1.- La gestión y explotación del alquiler en el parque de viviendas que, en virtud de contrato privado celebrado con los propietarios de las mismas, sean puestas a la disposición de la sociedad.
- 2.- La gestión para facilitar la adecuación de las características de las viviendas en lo referente a dimensión, distribución o servicios, y así ajustarlas a las necesidades de los demandantes del mercado de alquiler y a los estándares mínimos de habitabilidad.
- 3.- La promoción de la utilización de seguros en el mercado de alquiler
- 4.- Las actuaciones de colaboración con la Administración General del Estado y con las administraciones autonómicas y local para la realización de tareas relacionadas directa o indirectamente con el objeto social.
- 5.- La realización de toda clase de actividades relacionadas con la promoción del mercado de viviendas de alquiler.

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.

Al cierre de 2015, tan solo quedan pendientes 10 procesos relativos a las resoluciones de demandas presentadas en los Juzgados por los propietarios por la ruptura de los contratos que con ellos tenía la Sociedad, ruptura que se efectuó en el ejercicio 2009 a través del envío de *sms* a los propietarios.

En relación al otro asunto pendiente de liquidación, el Convenio con la Tesorería General de la Seguridad Social, se ha llegado a un acuerdo de liquidación final, que se ha firmado en el ejercicio 2016.

Se confía en poder concluir la liquidación de esta sociedad a lo largo del ejercicio 2016.

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

Valor en libros de la sociedad tenedora (miles de euros)				
Sociedad dependiente incluida en consolidación	Sociedad que tiene la Inversión	Valor de la Inversión	Provisiones/ Deterioro	Valor Neto Inversión
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	SEPES	2.614,40		2.614,40
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	SEPES	51.953,48	(54.322,90)	(2.369,42)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	SEPES	65.454,64		65.454,64

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

Este Consorcio, fue creado en 1976 constituido por el Ministerio de la Vivienda y los Ayuntamientos de Cádiz, Puerto Real y Puerto de Santa María. En representación del Ministerio figuraba el antiguo INUR y, desde 1981, SEPES. Su objeto social, la urbanización del polígono 1-A finalizó en 1998, año desde el que el

Consortio está sin actividad, personal ni órgano de gobierno, sin que se haya producido norma legal para su disolución y liquidación.

Con fecha 28 de noviembre de 2014 el Consejo de Administración de SEPES adoptó el acuerdo de iniciar los trámites oportunos para proceder a la disolución y liquidación formal de este Consorcio. En fecha 10 de diciembre remitió al Ministerio de Fomento escrito solicitando la tramitación del expediente para que el Gobierno dicte el real decreto de extinción definitiva del Consorcio Río San Pedro. De conformidad con lo requerido por el Tribunal de Cuentas, en este ejercicio 2015, se ha iniciado desde SEPES los trámites oportunos para su disolución formal.

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	
Participaciones en entidades urbanísticas	3.600,06	Deterioro de valor Valores negociables a largo plazo empresas del grupo	2.955,10
Préstamos a largo plazo	1.230,96	Entregas a cuenta actuaciones	1.875,92
TOTAL	4.831,02	TOTAL	4.831,02

2. Sociedades asociadas

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

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación (porcentaje)		
				Directa	Indirecta	Total
Deportivo Santa Ana, S.L.	Deportivo Santa Ana	Padua, 1 Pol. Residencial Santa Ana 30319 Cartagena (Murcia)	Antonio José Puerto Llopis	48,75	-	48,75
S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca	Saprelorca	Pol. Ind. Saprelorca, Parc.CTL 30817 Lorca (Murcia)	Compañía de Auditoría Consejeros Auditores, S.L.P.	42,70	-	42,70
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	P.L.S.E.	Av. de Elvas, s/n. antiguas dependencias de Aduana 06006 Badajoz (Extremadura)	Ernst & Young, S.L.	33,33	-	33,33
Asociación Mixta de Compensación Polígono Industrial de Arinaga	A.M.C. Arinaga	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº2 (P.I Arinaga) 35119-Agüimes (Gran Canaria)	José Ramón López Vidal	30,81	-	30,81
Asociación Mixta de Compensación Polígono "Valle de Güímar"	A.M.C. Güímar	Avda. Bravo Murillo 14 pl. baja 38003-Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	Ernst & Young, S.L.	30	-	30
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao Ría 2000	C/ José Mº Olábarri, 4 48001 Bilbao (Vizcaya)	KPMG Auditores, S.L.	25,01	-	25,01

Las sociedades dependientes y asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 fueron reformuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 16 de septiembre de 2015 y aprobadas por el Consejo de Administración el 30 de septiembre de 2015.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 fueron reformuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 12 de septiembre de 2014 y aprobadas por el Consejo de Administración el 26 de septiembre de 2014.

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

Sociedad	Sociedad que tiene la Inversión	Miles de Euros			
		Valor en libros individuales de la Sociedad tenedora			
		Valor Inversión	Desembolso Pendiente	Deterioro de valor	Valor Neto Inversión
Deportivo Santa Ana, S.L.	SEPES	29,30	-	-	29,30
A.M.C. Polígono Industrial Arinaga	SEPES	2.987,74	-	-	2.987,74
A.M.C. Polígono Valle de Güímar	SEPES	1.940,31	-	-	1.940,31
Saprelorca, S.A.	SEPES	1.358,29	-	-	1.358,29
Bilbao Ría 2000, S.A.	SEPES	790,86	-	(133,56)	657,30
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	SEPES	1.999,80	(1.049,90)	(721,00)	228,90

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

Las Juntas de Compensación actúan como fiduciarias sobre los terrenos a urbanizar que se le transfieren, según lo dispuesto por el artículo 129.2 de la Ley del Suelo 1976 (R.D.L. 1346/76 de 9 de abril) y sus respectivas leyes autonómicas, pudiendo tener la titularidad fiduciaria en la que la J.C. tiene la propiedad o simplemente tener la facultad fiduciaria por la que la J.C. tiene el derecho de uso y disposición de los bienes aportados por los propietarios, pero no la propiedad.

Dentro de estas juntas y asociaciones mixtas con un porcentaje de SEPES de más del 20 por ciento se encuentran A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga y A.M.C. Polígono Valle de Güímar, que se incluyen en la consolidación.

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

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. Dado que esta Junta de Compensación actúa con facultades fiduciarias, con derecho a disposición sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios, y no la propiedad de los mismos se entiende que no tiene un interés significativo para la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales consolidadas, informándose del valor de la participación en la nota 8.1 Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación de esta Memoria.

2.1) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

A estos efectos se consideran sociedades dependientes aquellas en las que SEPES mantiene el control efectivo de su gestión porque posee más del 50 por ciento de los derechos de voto directamente o indirectamente mediante la existencia de acuerdos con otros accionistas. A la hora de evaluar si SEPES controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. La inclusión en el perímetro de consolidación del Grupo se realiza a partir del momento en que se materializa formalmente el mencionado control efectivo de la filial y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Todas aquellas empresas que se consideran dependientes se consolidan por el método de integración global.

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

Sociedades asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20 por ciento y un 50 por ciento de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste. Se presentan en el balance consolidado adjunto siguiendo el método de puesta en equivalencia en el epígrafe "Participaciones puestas en equivalencia". La participación en el resultado del ejercicio de estas sociedades se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el epígrafe "Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia".

Exclusión del perímetro de consolidación

Se excluyen del perímetro de la consolidación aquellas participaciones que no son relevantes. La participación en la Junta de Compensación Sector SUD-14 "ÁREA DE VALCORBA" (UA-1), según se explica en la Nota 2 de esta Memoria se ha excluido.

Operaciones entre empresas del grupo

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

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

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

2.2) Cambios en el perímetro de consolidación

Tanto en el ejercicio actual, como en el anterior, no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por el RD. 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas

anuales consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por RD. 1514/2007, de 16 de noviembre, BOE 20-11-2007, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria.

Son obtenidas a partir de los registros contables mantenidos por la Entidad y por las restantes sociedades integradas en el Grupo a 31 de diciembre de 2015. Dichos registros, de acuerdo con los procedimientos y sistemas operativos establecidos en el Grupo, justifican y soportan los estados financieros consolidados realizados según la normativa contable en vigor.

Estas cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera a 31 de diciembre de los ejercicios 2015 y 2014, así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante dichos ejercicios.

En los ejercicios 2015 y 2014, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha sido la misma que la entidad dominante, el 31 de diciembre.

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Las Cuentas Anuales Consolidadas se expresan en euros y la información recogida en esta Memoria en miles de euros.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

Las Sociedades que forman el perímetro de consolidación, han elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, salvo la "Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación" y la "Asociación Mixta de Compensación Valle de Güímar", que no los han elaborado bajo este criterio, por encontrarse ambas en proceso de liquidación. De esta manera ambas entidades han aplicado la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas realicen estimaciones contables relevantes, juicios, asunciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

El auditor de la sociedad Deportivo Santa Ana, S.L., deniega opinión al no disponer la empresa de la suficiente tesorería para hacer frente a sus deudas. Hemos de tener en cuenta que la práctica totalidad de la deuda es a favor de SEPES quien ha provisionado la totalidad de la deuda.

Los auditores de la sociedad Saprelorca, S.A. ponen de manifiesto que la sociedad se enfrenta a varias incertidumbres originadas por la falta de liquidez de la sociedad, a la fecha de reformulación de estas cuentas anuales, aquellas incertidumbres que tenían que ver con terceros han quedado solucionadas, siendo la única existente, en la actualidad, la devolución del préstamo participativo a sus socios, que en cualquier caso quedará resuelto bien por el cobro en efectivo o por la entrega de suelo.

Así mismo la sociedad Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. presenta un patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y que, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital la reducción del capital tendrá carácter obligatorio si una vez transcurrido un ejercicio fiscal no se hubiera recuperado el patrimonio neto.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la entidad dominante a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo:

- o La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- o La valoración para determinar si existen pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos.
- 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.
- o Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos.
- o Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar.
- o Recuperabilidad de créditos fiscales activados.

d) Comparación de la información

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

De conformidad con la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, de 29 de enero de 2016, BOE número 30, del 4 de febrero de 2016, sobre información del período medio de pago a proveedores comerciales, contenida en la Nota 24 de esta Memoria, se califican las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en los que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Para facilitar la comparación de la información de ambos ejercicios, el Grupo ha procedido a reexpresar las cifras del ejercicio 2014 como consecuencia de la reexpresión efectuada por la sociedad dominante. Dicha reexpresión viene motivada por las correcciones realizadas a los ejercicios 2013 y anteriores así como la reclasificación de los deudores a largo plazo que ahora se contemplan en el epígrafe "Deudores comerciales no corrientes" en vez de en el de "Inversiones financieras a largo plazo" Otros activos financieros.

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, en euros, se centran en los siguientes epígrafes:

BALANCE CONSOLIDADO

ACTIVO	Notas	2014 (aprobado)	Correcciones	2014 (reexpresado)*
A) ACTIVO NO CORRIENTE		68.321.547,51		68.321.547,51
I. Inmovilizado intangible	6	565.484,54		565.484,54
II. Inmovilizado material	5	19.103.984,92		19.103.984,92
III. Inversiones inmobiliarias.	7	1.876.074,52		1.876.074,52
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	18.050.475,61		18.050.475,61
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1a	27.408.171,68	(22.049.518,50)	5.358.653,18
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	1.317.356,24		1.317.356,24
VII. Deudores comerciales no corrientes			22.049.518,50	22.049.518,50
B) ACTIVO CORRIENTE		1.241.680.696,43	(2.559.355,69)	1.239.121.340,74
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	25	1.410.182,01		1.410.182,01
II. Existencias.	11	1.012.509.061,30	(2.580.720,67)	1.009.928.340,63
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	75.361.675,76	21.364,98	75.383.040,74
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	2.474.778,43		2.474.778,43
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	58.135.145,87		58.135.145,87
VI. Periodificaciones a corto plazo.		2.586,85		2.586,85
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	91.787.266,21		91.787.266,21
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.310.002.243,94	(2.559.355,69)	1.307.442.888,25

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2014 (aprobado)	Correcciones	2014 (reexpresado)*
A) PATRIMONIO NETO	13	909.164.206,62	1.728.767,67	910.892.974,29
A-1) FONDOS PROPIOS		858.169.233,62	1.728.767,67	859.898.001,29
I. Capital.		267.276.883,57		267.276.883,57
II. Prima de emisión.				
III. Reservas.		556.965.896,89	1.728.767,67	558.694.664,56
Reservas en sociedades consolidadas.	13. c	(50.741.932,19)		(50.741.932,19)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia.	13. c	3.170.972,45		3.170.972,45
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad Dominante).				
V. Otras aportaciones de socios.		81.176.800,97		81.176.800,97
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante.		320.611,93		320.611,93
VII. (Dividendo a cuenta).				
VIII. Otros instrumentos de patrimonio neto				
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		(470.492,36)		(470.492,36)
I. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.				
II. Diferencia de conversión.				
III. Otros ajustes por cambios de valor.		(470.492,36)		(470.492,36)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	14	35.200.805,68		35.200.805,68
A-4) SOCIOS EXTERNOS	13.d	16.264.659,68		16.264.659,68

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2014 (aprobado)	Correcciones	2014 (reexpresado)*
B) PASIVO NO CORRIENTE		263.128.308,66		263.128.308,66
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	18	24.575.763,77		24.575.763,77
II. DEUDAS A LARGO PLAZO	15	210.658.749,20		210.658.749,20
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO				
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	16	27.893.795,69		27.893.795,69
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO				
VI. ACREEDORES COMERCIALES NO CORRIENTES				
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A LARGO PLAZO				
C) PASIVO CORRIENTE		137.709.728,66	(4.288.123,36)	133.421.605,30
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA				
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	18	31.051.357,52	(1.833.943,32)	29.217.414,20
III. DEUDAS A CORTO PLAZO	15	54.263.975,37		54.263.975,37
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO				
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	15	52.394.395,77	(2.454.180,04)	49.940.215,73
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO				
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A CORTO PLAZO				
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		1.310.002.243,94	(2.559.355,69)	1.307.442.888,25

La cuenta de Pérdidas y Ganancias no se ha reexpresado porque las correcciones efectuadas sólo afectaban a las partidas indicadas del balance.

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio actual, la entidad dominante ha procedido a la corrección de errores de ejercicios anteriores, consistentes principalmente en un error en el cálculo del deterioro del "polígono Lentscares ampliación" al mezclar el deterioro de las parcelas readquiridas con el de las no readquiridas; la depuración de las comisiones de ventas de años anteriores al 2007 y la segregación de la actuación "Curtis Texeiro", llevándose todas estas correcciones contra Reservas del 2014.

En el apartado d) anterior se ha incluido un balance reexpresado en el que se incluyen las partidas que se han visto afectadas por dichas correcciones.

i) Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

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

j) Reformulación de Cuentas Anuales

El Consejo de Administración de SEPES formuló las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 con fecha 29 de marzo de 2016.

Estas cuentas anuales fueron formuladas con los datos previos facilitados por todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Posteriormente, las cuentas de algunas de ellas han variado, así, en lo referente a resultados, las principales variaciones han sido las siguientes:

- La Sociedad dominante SEPES, presenta unas cuentas anuales con un resultado positivo del ejercicio de 786,26 miles de euros.

El principal motivo de la reformulación ha sido el cambio de estimación del importe del deterioro de clientes como consecuencia de dos hechos relevantes:

- Durante el año 2016 se han aprobado nuevos precios en las parcelas de SEPES, manteniéndose por lo general los precios aprobados anteriormente.
- Con fecha del pasado 12 de julio se ha tenido conocimiento de la Sentencia 157/2016 del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Oviedo en relación con las demandas interpuestas frente a Sepes por "Oca Construcciones y Proyectos S.A.", a propósito de la ejecución del contrato para la edificación de vivienda protegida en las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial "Vasco-Mayacina" de Mieres (Asturias).

En relación con el primer punto, debe señalarse lo siguiente:

La morosidad 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 92,5 por ciento de la deuda vencida en mora. Dicha morosidad ha disminuido en los tres últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo en aplicación del protocolo de morosidad aprobado en diciembre de 2012.

En la formulación de las cuentas se hizo una provisión de deterioro de clientes de 3,78 millones, sin embargo, como consecuencia del mantenimiento de los precios aprobados en el 2016 respecto a los anteriores, la Entidad ha estimado recalcular el deterioro de estos clientes aumentando la provisión en 6,35 millones lo que supone una estimación más prudente.

El protocolo de morosidad y la implantación en SEPES de unas normas de comercialización donde se establece como procedimiento general de ventas el concurso público en el que se prioriza las ofertas al contado frente a las aplazadas (93 por ciento en el año 2015), ha supuesto la práctica inexistencia de nuevas operaciones en pago aplazado.

En relación con el segundo punto, debe señalarse lo siguiente:

Tras la adjudicación de las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial "Vasco-Mayacina" de Mieres (Asturias) a favor de Oca Construcciones y Proyectos S.A se formalizó, con fecha 28 de julio del 2009, escritura pública de permuta, en cuya virtud Oca Construcciones y Proyectos S.A se comprometía a la construcción de los solares y a la entrega de determinadas viviendas protegidas como contraprestación del suelo entregado por SEPES. Ejecutadas las obras de edificación, la imposibilidad de recibirlas por parte de SEPES como consecuencia de una interpretación normativa realizada por el Principado de Asturias (Administración competente en materia de Vivienda protegida), derivó finalmente en un procedimiento judicial instado por Oca.

Dictada sentencia en primera instancia, y sin perjuicio de que la misma llegue a confirmarse o adquirir firmeza, establece el pago a favor de SEPES de 3.069,17 miles de euros como contraprestación económica por la entrega de los solares. Como consecuencia de dicha sentencia SEPES ha decidido provisionar la diferencia entre el activo contabilizado y lo resuelto por la sentencia (1.034,57 miles de euros).

- La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación ha aprobado sus cuentas con un resultado positivo de 57,32 miles de euros.
- La Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. ha aprobado sus cuentas con un aumento de sus pérdidas en 18,91 miles de euros, pasando de unas pérdidas iniciales de (253,79) miles de euros a las finales de (272,70) miles de euros.
- La Entidad asociada Asociación Mixta de Compensación Polígono del Valle de Güímar presenta unas cuentas anuales con un resultado de 112,39 miles de euros frente a los 89,75 miles de euros considerados en las cuentas anuales consolidadas formuladas.

Como consecuencia de las variaciones observadas, la Dirección Financiera de la Entidad ha resuelto proponer al Consejo de Administración la reformulación de las cuentas anuales consolidadas.

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

Saldo PYG del año 2015 según cuentas anuales formuladas a 29/03/2016	7.131,89
Incremento de la provisión insolvencias	(8.099,22)
Intereses implícitos préstamos participativos Bilbao Ría 2000, S.A.	289,20
Otros de menor importe	306,72
Impuesto sobre beneficios, como consecuencia de los ajustes	783,45
Total Ajustes	(6.719,85)
Resultado Final 2015	412,04

Distribución de resultados de la entidad dominante

El resultado del ejercicio actual refleja un resultado positivo por importe de 786,26 miles de euros, mientras que el correspondiente al ejercicio anterior también fue positivo, ascendiendo dichas ganancias a la cantidad de 1.696,92 miles de euros.

La propuesta de distribución del resultado del 2015 consiste en la aplicación del resultado a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

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

a) Homogeneización de partidas

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

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

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

c) Inmovilizado intangible

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

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

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

Los activos intangibles corresponden a aplicaciones informáticas y se presenta valorado a su precio de adquisición o coste de producción, amortizándose de forma lineal en un período de 4 años. Los costes de mantenimiento se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

d) Inmovilizado material

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

En el ejercicio de 1996, la entidad dominante, SEPES, 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, en miles de euros, fueron:

Concepto	Importe (miles de euros)
Terrenos y construcciones	4.197,80
Instalaciones	193,59
Elementos de transporte	12,73

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

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

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

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

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

e) Criterio para terrenos y construcciones

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

Los terrenos no se amortizan, ya que normalmente tienen una vida útil ilimitada. Excepto si en el valor inicial se incluyesen costes de rehabilitación, que den lugar a provisiones, esta porción de terreno se amortizará a lo largo del 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 éste el de mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

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

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material.

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

1.- Arrendamientos financieros

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

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

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

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

2.- Arrendamientos operativos

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

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

g) Permutas

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

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

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

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

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

No se ha realizado ninguna permuta durante el ejercicio 2015.

h) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Son los activos financieros, pasivos financieros e instrumentos de patrimonio propio.

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

Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

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

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

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

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 teniendo un origen no comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en mercado activo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las sociedades del grupo dan 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, las sociedades del grupo no dan de baja sus activos financieros, y reconocen un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos financieros en los que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

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

Las sociedades del grupo dan de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

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

Clasificación de activos y pasivos financieros en corrientes y no corrientes:

En el balance, 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 y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

Las inversiones financieras recogen fundamentalmente fianzas constituidas e imposiciones en Entidades Financieras y se valoran al coste de adquisición. Los ingresos que generan se registran en el ejercicio en que se devengan siguiendo un criterio financiero.

i) Existencias

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

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

Para la determinación del resultado en las ventas se considera el coste presupuestado de lo vendido, que comprende, tanto los costes ya realizados como la parte del coste pendiente de realizar, que es la provisión para terminación de promociones (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 R.D. 2607/1996 de 20 de diciembre que desarrolla este precepto. Los importes de la revalorización en miles de euros fueron:

- Terrenos	24.390,38
- Solares y equipamientos	79.249,44

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

La Sociedad Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. también procedió a la actualización de valores, al acogerse a la actualización de balances regulada por el citado R.D.L. 7/96 y por las normas contenidas en el R.D. 2607/96, siendo el detalle de dicha reserva, en miles de euros:

Revalorización inmovilizado	16,14
Revalorización existencias en terrenos	151,90
Total actualización	168,04
Gravamen único de actualización 3 por ciento	5,04
Reserva de revalorización RDL 7/96	163,00

El saldo de la cuenta de reserva de revalorización R.D.L. 7/96 será indisponible hasta que sea comprobado y aceptado por la inspección de tributos o transcurra el plazo para hacerlo. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. aplicó esta reserva a la compensación de pérdidas del ejercicio 2011 por 93,69 miles de euros, y el resto, 69,31 miles de euros, a reservas voluntarias al haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de la actualización, el 31 de diciembre de 1996.

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

j) Transacciones en moneda extranjera

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

k) Impuesto sobre Beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios se determina a partir del beneficio antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado

impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

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

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

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

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

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

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

l) Ingresos y gastos

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

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 General de Contabilidad, estos ingresos diferidos desaparecen y se activan los intereses devengados en cada periodo, llevándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

m) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

Los gastos de personal se devengan por el importe íntegro.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

p) Subvenciones, donaciones y legados

Las únicas sociedades del grupo consolidado que reciben Subvenciones son: la entidad dominante, SEPES y la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

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

En los ejercicios 2015 y 2014 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

También SEPES recibe subvenciones de Comunidades Autónomas para la realización de polígonos residenciales como son de "Agua 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 41 mil 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.

La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., participaba como Organismo Intermedio en el Programa Operativo Integrado de Galicia (2000-2006) CCI: 2000ES161PO011 con una ayuda FEDER programada de 13.943,60 miles de euros.

A partir del 13 de febrero de 2013 se consideran concluidas las operaciones relativas al cierre del citado PO por la Comisión Europea.

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas una vez recibido el pago del saldo del Programa Operativo y en aplicación de la Decisión de la Comisión COM (2006) 3424 relativa al cierre de intervenciones (2000-2006) con cargo a los Fondos Estructurales ha procedido al reconocimiento e ingreso de la diferencia entre la ayuda transferida hasta el 31 de diciembre de 2012, 13.431,95 miles de euros y el importe programado, resultando un importe de 551,65 miles de euros.

Dicho importe fue ingresado en la cuenta de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. el 29 de noviembre de 2013.

El importe de la subvención se aplicará en su totalidad a la promoción de varios parques empresariales y se va imputando a ingresos, en la parte proporcional a los metros cuadrados vendidos en el ejercicio, de los parques subvencionados.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones.

q) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, 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 en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo, 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.

r) Criterios en transacciones entre partes vinculadas.

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

s) 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.

t) 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 2.000 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) 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.

5. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado material, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestra en la tabla siguiente:

DESCRIPCION	Miles de euros				
	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
		ENTRADAS/ DOTACIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
COSTE					
Terrenos y Bienes naturales	1.361,21				1.361,21
Edificios	20.026,52			(93,29)	19.933,23
Otras construcciones	3.337,03				3.337,03
Instalaciones técnicas complejas	40,13				40,13
Maquinaria					
Ustillaje					
Otras Instalaciones	6.094,34			(1.158,17)	4.936,17
Mobiliario	1.537,36			(51,71)	1.485,65
Equipos proceso de información	1.765,62			(29,15)	1.736,47
Elementos de transporte	181,60				181,60
Otros	31,87				31,87
Anticipos e Inmovilizado material en curso					
TOTAL	34.375,68			(1.332,32)	33.043,36
AMORTIZACION					
Edificios	(3.790,51)	(199,06)		37,32	(3.952,25)
Otras construcciones	(1.764,52)	(5,98)			(1.770,50)
Instalaciones técnicas complejas	(32,74)				(32,74)
Maquinaria					
Ustillaje					
Otras Instalaciones	(5.062,14)	(282,12)		1.140,46	(4.203,80)
Mobiliario	(1.148,86)	(78,78)		37,32	(1.190,32)
Equipos proceso de información	(1.660,00)	(68,42)		28,99	(1.699,43)
Elementos de transporte	(177,51)	(4,09)			(181,60)
Otros	(31,77)	(0,04)			(31,81)
TOTAL	(13.668,05)	(638,49)		1.244,09	(13.062,45)

DESCRIPCION	Miles de euros				
	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
		ENTRADAS/ DOTACIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
DETERIORO					
Terrenos y Bienes naturales	(1.530,73)				(1.530,73)
Otras construcciones					
Instalaciones técnicas complejas	(7,40)				(7,40)
Maquinaria					
Utilillaje					
Otras Instalaciones					
Mobiliario	(43,27)			0,78	(42,49)
Equipos proceso de información	(22,25)			0,16	(22,09)
Elementos de transporte					
Otros					
TOTAL	(1.603,65)			0,94	(1.602,71)
TOTAL NETO	19.103,98			(87,29)	18.378,20

El detalle del saldo neto por sociedades del epígrafe "Terrenos y construcciones" al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

Sociedad	Miles de Euros	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes	17.313,88	17.567,79
S.E.A.	35,82	41,78
Gestur La Rioja	28,30	29,43
Total Neto	17.378,00	17.639,00

Las sociedades del grupo amortizan 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 siguientes coeficientes:

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

Las variaciones más importantes en el año 2015 han sido las bajas del mobiliario e instalaciones por las ventas de las oficinas sitas en planta 5ª y 8ª de Pº de la Castellana, 91 y una nave en Móstoles que la entidad dominante SEPES venía utilizando como archivo.

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, ascienden en miles de euros a:

DETALLE DE ELEMENTOS TOTALMENTE AMORTIZADOS		
DESCRIPCION	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Otras Instalaciones	2.867,93	2.528,53
Mobiliario	761,69	520,79
Equipos proceso de información	1.430,53	1.119,46
Elementos de transporte	181,60	28,05
Otros	24,70	24,70
Total	5.266,45	4.221,53

Activos con restricciones de titularidad: No existen a 31 de diciembre de 2015 activos con restricciones de titularidad.

A 31 de diciembre de 2014 tampoco existían activos con restricciones de titularidad.

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2015, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2014 tampoco se tenían formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

Las Sociedades del grupo no efectuaron actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

6. Inmovilizado intangible

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado intangible, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestra en la tabla siguiente en miles de euros:

Miles de Euros					
DESCRIPCIÓN	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
		ENTRADAS/ ADICIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
COSTE					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	0,05				0,05
Fondo de comercio					
Derechos de traspaso					
Aplicaciones informáticas	3.556,18	1,85			3.558,03
Anticipos					
Otros					
TOTAL	3.556,23	1,85			3.558,08
AMORTIZACIÓN					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	(0,05)				(0,05)
Derechos de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(2.434,44)	(203,94)			(2.638,38)
Otros					
TOTAL	(2.434,49)	(203,94)			(2.638,43)
DETERIORO					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial					
Derechos de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(556,25)				(556,25)
Otros					
TOTAL	(556,25)				(556,25)
TOTAL NETO	565,48	(202,09)			363,39

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

Las entradas o adiciones, corresponden a distintas licencias compradas en el ejercicio.

Los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2015 y 2014, asciende en miles de euros a:

DESCRIPCIÓN	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Aplicaciones informáticas	1.358,36	858,16
TOTAL	1.358,36	858,16

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2015, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado intangible.

Las Sociedades del grupo no efectuaron actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

7. Inversiones Inmobiliarias

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

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

Las construcciones se amortizan al 2 por ciento anual.

DESCRIPCION	Miles de euros				
	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
		ENTRADAS/ DOTACIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
COSTE					
Terrenos y Bienes naturales	115,72	0,00	15.714,77	0,00	15.830,49
Otras construcciones	3.104,27	0,00	0,00	0,00	3.104,27
Anticipos e Inversiones inmobiliarias en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3.219,99	0,00	15.714,77	0,00	18.934,76
AMORTIZACION					
Otras construcciones	(1.343,92)	(62,12)	0,00	0,00	(1.406,04)
TOTAL	(1.343,92)	(62,12)	0,00	0,00	(1.406,04)
DETERIORO					
Terrenos y Bienes naturales	0,00	(78,41)	0,00	0,00	(78,41)
Otras construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	(78,41)	0,00	0,00	(78,41)
TOTAL NETO	1.876,07	(140,53)	15.714,77	0,00	17.450,31

Los saldos al final del ejercicio actual y el ejercicio anterior, se distribuyen:

Sociedad	SALDO FIN EJERCICIO	
	ACTUAL	ANTERIOR
SEPES	17.424,55	1.849,29
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	25,76	26,78
Total neto	17.450,31	1.876,07

Los traspasos del ejercicio corresponden a arrendamientos rústicos, que ha efectuado la entidad dominante, de terrenos de la actuación "Plataforma Logística del Suroeste Europeo" que en el ejercicio anterior se encontraban en el epígrafe de existencias.

En SEPES el saldo a 31 de diciembre de 2015 comprende dos elementos:

1.- Las instalaciones del Deportivo Santa Ana alquiladas a la Sociedad Deportivo Santa Ana S.L.

2.- Fruto del convenio firmado el 11 de junio de 2014 entre La Junta de Extremadura, el Ayuntamiento de Badajoz y SEPES para el desarrollo de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo, donde la Junta de Extremadura promoverá y ejecutará la primera fase de la Plataforma (PIR) sobre los terrenos propiedad de SEPES, esta Entidad para obtener un rendimiento sobre el resto de los terrenos rústicos que en este momento no se van a urbanizar, ha formalizado en este ejercicio 3 contratos de arrendamiento rústico con una superficie de 1.587.486 metros cuadrados.

Las cifras incluidas en el resultado de los ejercicios 2015 y 2014 correspondientes a las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	2015	2014
Ingresos por arrendamientos	167,88	167,94
Resultado antes de impuestos	167,22	167,27

Al cierre del ejercicio 2015 y 2014, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias y no existía obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Las Sociedades del grupo no efectuaron actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

8. Activos financieros

8.1 Activos financieros a largo plazo

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

Ejercicio actual:

El detalle de las diferentes inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015, se muestra en la tabla siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo						
Entidades pertenecientes al perímetro de consolidación (Puesta en equivalencia)						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación Porcentaje	Valor	Créditos de Sociedad dominante	Participación Porcentaje	Valor	Créditos de Sociedad dominante
A.M.C. Polígono de Arinaga	30,81	1.227,53		30,81	1.438,35	
A.M.C. Polígono Valle de Gúímar	30,00	(1.030,47)		30,00	(1.064,19)	
Saprelorca, S.A.	42,70	3.903,19	0,00	40,55	3.935,27	0,00
Plataforma logística del Suroeste, S.A.	33,33	235,20		33,33	130,25	
Bilbao Ría 2000, S.A.	25,01	657,30	4.568,04	25,01	367,85	2.501,50
Deportivo Santa Ana, S.L.	48,75	50,52		48,75	262,16	
Suma Entidades Asociadas (perímetro consolidación)		5.043,27	4.568,04		5.069,69	2.501,50
Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación Porcentaje	Valor	Créditos de sociedad dominante	Participación Porcentaje	Valor	Créditos de sociedad dominante
Consortio Rio San Pedro	64,76	(1.230,96)	1.230,96	64,76	(1.230,96)	1.230,96
Junta de Compensación VA-2G2 de la Zona Ferroviaria de Jerez	30,00	0,00		30,00	0,00	

Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación Porcentaje	Valor	Créditos de sociedad dominante	Participación Porcentaje	Valor	Créditos de sociedad dominante
J.C. S.U.D.14,UA1 Área Valcorba	41,66	11.490,29		41,66	10.479,28	
Suma entidades fuera del perímetro de consolidación		10.259,33	1.230,96		9.248,32	1.230,96
Total Participaciones puestas en Equivalencia			5.043,27			5.069,69
Total crédito a Soc. puestas en Equivalencia			4.568,04			2.501,50
Total Otros Activos Financieros			11.490,29			10.479,28
Total inversiones en empresas grupo y asociadas largo plazo			21.101,60			18.050,47

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el desglose de Activos, Pasivos y principales cifras de las cuentas de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

Sociedades	Ejercicio 2015 (Importe en miles de euros)					
	A.M.C. Pol. Ind. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güímar	SAPRELORCA, S.A.	P.L.S.E.	BILBAO RIA 2000,S.A.	DEPORTIVO SANTA ANA,S.L.
Balance						
ACTIVO NO CORRIENTE	2.381,98	974,70	1.037,04	119,25	28,83	258,81
ACTIVO CORRIENTE	12.481,78	5.932,54	18.196,16	605,36	268.548,19	294,40
TOTAL ACTIVO	14.863,76	6.907,24	19.233,20	724,61	268.577,02	553,21
PATRIMONIO NETO	13.683,75	3.032,79	9.141,41	686,76	1.470,54	103,63
PASIVO NO CORRIENTE		3,93	995,43	14,11	19.000,00	33,40
PASIVO CORRIENTE	1.180,01	3.870,52	9.096,36	23,74	248.106,48	416,18
TOTAL PASIVO	14.863,76	6.907,24	19.233,20	724,61	268.577,02	553,21
Cuenta de resultados						
INGRESOS EXPLOTACIÓN	76,27	270,31	3.152,94	0,08	3.743,55	700,14
RDO. DE EXPLOTACIÓN	(667,31)	109,59	322,46	(255,01)	2.628,58	(285,57)
RDO. FINANCIERO	4,34	2,80	(391,97)	(17,69)	(2.628,58)	(1,26)
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(662,97)	112,39	(69,51)	(272,70)	0,00	(286,82)
RDO. DEL EJERCICIO	(662,97)	112,39	(52,32)	(272,70)	0,00	(268,34)

Sociedades	Ejercicio 2014 (Importe en miles de euros)					
	A.M.C. Pol. Ind. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güímar	SAPRELORCA, S.A.	P.L.S.E.	BILBAO RIA 2000,S.A.	DEPORTIVO SANTA ANA,S.L.
Balance						
ACTIVO NO CORRIENTE	2.450,12	974,70	917,80	191,71	57,99	492,63
ACTIVO CORRIENTE	13.082,16	6.671,08	20.600,02	245,78	275.105,35	514,57
TOTAL ACTIVO	15.532,28	7.645,78	21.517,82	437,49	275.163,34	1.007,20
PATRIMONIO NETO	14.368,08	2.920,40	9.704,10	390,80	1.470,54	537,76
PASIVO NO CORRIENTE		6,89	2.777,23	24,56	10.000,00	63,98
PASIVO CORRIENTE	1.164,20	4.718,49	9.036,49	22,13	263.692,80	405,46
TOTAL PASIVO	15.532,28	7.645,78	21.517,82	437,49	275.163,34	1.007,20
Cuenta de resultados						
INGRESOS EXPLOTACIÓN	95,73	270,57	95,90		5.587,25	759,68
RDO. DE EXPLOTACIÓN	(222,44)	(1.041,61)	(190,55)	(255,22)	3.888,33	(322,20)
RDO. FINANCIERO	26,91	57,79	(413,76)	4,43	(3.888,33)	2,10
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(195,53)	(983,82)	(604,31)	(250,79)	0,00	(320,10)
RDO. DEL EJERCICIO	(195,53)	(983,82)	(454,23)	(250,79)	0,00	(240,07)

Inversiones financieras a largo plazo						
Instrumentos de patrimonio						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación		Créditos de sociedad dominante	Participación		Créditos de sociedad dominante
	Porcentaje	Valor		Porcentaje	Valor	
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5,00	928,51		5,00	928,51	
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	593,57		13,08	593,57	
V.P.I. Logística, S.A.	0,987	594,36		0,987	863,16	
Gestión Urbanística de Baleares, S.A.	5,33	48,05		5,33	48,05	
Pol. Industrial de Granadilla, S.A.	10,00	1.487,70		10,00	1.487,71	
Suma participaciones otras partes vinculadas		3.652,19			3.921,00	
Total Instrumentos de patrimonio		3.652,19			3.921,00	
Créditos por enajenación inmovilizado		1.216,47			1.202,97	
Créditos al personal		109,67			202,68	
Total Créditos a terceros		1.326,14			1.405,65	
Fianzas constituidas a largo plazo		7,13			32,00	
Otros activos financieros		7,13			32,00	
Total inversiones financieras a largo plazo		4.985,46			5.358,65	

a) ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Miles de Euros

Los Activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se distribuyen según el siguiente detalle:

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2015						
Instrumentos de patrimonio				18.954,79		18.954,79
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			1.326,15	5.799,01		7.125,16
Otros activos financieros			7,13			7,13
			1.333,27	24.753,80		26.087,07
2014						
Instrumentos de patrimonio				18.239,01		18.239,01
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			1.405,65	3.732,46		5.138,12
Otros activos financieros			32,00			32,00
			1.437,66	21.971,47		23.409,13

a.1- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		Miles de Euros
Desglose del saldo a 31 de diciembre del 2015 y 2014:		
2015	Importe	
Aportaciones a Juntas de Compensación	10.259,32	
Valoración participaciones puestas en equivalencia	5.043,27	
Valoración participaciones otras partes vinculadas	3.652,19	
TOTAL INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	18.954,78	
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	4.568,04	
Créditos a sociedades asociadas	1.230,98	
TOTAL CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	5.799,02	
Total	24.753,80	
2014	Importe	
Aportaciones a Juntas de Compensación	9.248,32	
Valoración participaciones puestas en equivalencia	5.069,69	
Valoración participaciones otras partes vinculadas	3.921,00	
TOTAL INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	18.239,01	
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	2.501,50	
Créditos a sociedades asociadas	1.230,96	
TOTAL CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	3.732,46	
Total	21.971,47	

a.2- PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR Miles de Euros
 Los vencimientos previstos para los préstamos y partidas a cobrar concedidos a terceros son los siguientes:

	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Depósitos y fianzas					7,13	7,13
Valores representativos de deuda						
Créditos comerciales					1.326,15	1.326,15
Otros						
Suma					1.333,27	1.333,27

b) Restantes Inversiones financieras a largo plazo

Ejercicio actual:

El epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo" incluye "otros créditos" y "otros activos financieros" a largo plazo.

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la entidad dominante SEPES, el epígrafe "Créditos a terceros" recoge un total de 1.326,15 miles de euros, de los cuales:

- ✓ 1.216,47 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación "Entrerrios" (Zaragoza).
- ✓ 109,68 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

II. - La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. recoge en el epígrafe "otros activos financieros" un total de 7,13 miles de euros, que corresponden a fianzas y depósitos constituidos.

Ejercicio anterior:

El epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo” incluye “otros créditos” y “otros activos financieros” a largo plazo.

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la entidad dominante SEPES, el epígrafe “Créditos a terceros” recoge un total de 1.405,65 miles de euros, de los cuales:

- ✓ 1.202,97 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación “Entrerrios” (Zaragoza).
- ✓ 202,68 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

El epígrafe “otros activos financieros”, recoge 24,87 miles de euros, en concepto de fianzas constituidas, siendo la principal de ellas la fianza constituida para la realización de la obra “Campollano”, cuya fianza asciende a la cifra de 21,60 miles de euros.

II. - La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. recoge en el epígrafe “otros activos financieros” un total de 7,13 miles de euros, que corresponden a fianzas y depósitos constituidos.

8.2 Activos financieros a corto plazo

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

Comprende los importes que deben las empresas en las que SEPES participa y que no se consolidan por el método de integración global, corresponde al importe de un crédito participativo otorgado a la sociedad Saprelorca, S.A. con vencimiento en el ejercicio 2014 y que no ha sido devuelto, se recogen en el cuadro siguiente las empresas deudoras e importes en miles de euros:

Empresa	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
SAPRELORCA, S.A.	2.585,14	2.474,78
Total Inversiones en Empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.585,14	2.474,78

Con referencia al préstamo participativo otorgado a la sociedad Saprelorca, S.A., a la fecha actual se están llevando a cabo gestiones para su cobro o recuperación en suelo.

b) Restantes Activos financieros a corto plazo (incluyendo inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo, sin considerar el saldo con las Administraciones Públicas, periodificaciones a corto plazo y el efectivo y otros activos equivalentes)

b) OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Miles de Euros

La composición del saldo a 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es la siguiente:

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2015						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			59.445,83			59.445,83
Otros activos financieros			992,80	1.018,76		2.011,56
			60.438,64	1.018,76		61.457,39
2014						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			73.907,50			73.907,50
Otros activos financieros			1.997,76	56.137,38		58.135,15
			75.905,26	56.137,38		132.042,64

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

9.1 Arrendamientos financieros

Destacamos la situación de la entidad dominante, SEPES.

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

En el año 2002, por indicación del Tribunal de Cuentas en su informe sobre "Fiscalización de las áreas de existencias e inmovilizado material de SEPES ejercicio 1998", se detectó que los terrenos en derecho de superficie en el momento de la actualización de balances, la valoración de mercado de dichas opciones estaban actualizadas al máximo del 10 por ciento y no al Índice de Precios al Consumo (sección viviendas) como estaban en los contratos, con lo que se ha realizado una provisión para adecuar su valor al de mercado. Dichas provisiones se dan de baja en función del Índice de Precios al Consumo (sección viviendas) 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 de viviendas durante los años 2008 a 2010, habiéndose dado una pérdida de valor de 470,49 miles de 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 del mismo, se ha utilizado una tasa de descuento del 4 por ciento. En la opción de compra de "Entrerríos" que aumenta según Índice de Precios al Consumo sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo el Índice de Precios al Consumo del año y la estimación de crecimiento del mismo.

La valoración de este activo es de 1.216,47 miles de euros, en el ejercicio anterior 1.202,97 miles de euros.

Al dar de baja estos activos como inmovilizado material a su Valor Neto Contable, se produjo en el ejercicio 2008 una baja de Reservas de 17.780,85 miles de euros, como consecuencia de la transición al nuevo Plan General Contable.

9.2 Arrendamientos operativos

Contrato	Miles de euros	
	Cuotas pagadas en el ejercicio actual	Cuotas pagadas en el ejercicio anterior
Pagos mínimos por arrendamiento	52,43	52,54
Total	52,43	52,54

Contrato	Miles de euros	
	Cuotas facturadas en el ejercicio actual	Cuotas facturadas en el ejercicio anterior
Cobros mínimos por arrendamiento	167,88	167,94
Total	167,88	167,94

9.2.1 Como arrendatario

Los gastos incurridos en el ejercicio ascienden a 52,43 miles de euros, por el alquiler de las oficinas donde se encuentra el domicilio social de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A.). En el ejercicio anterior, los gastos incurridos ascendieron a 52,54 miles de euros.

9.2.2 Como arrendador

SEPES actúa como arrendador de unas instalaciones deportivas a la empresa asociada Deportivo Santa Ana, S.L., por las que según contrato firmado el 28 de julio de 2.009 percibe la cantidad de 150,00 miles de euros más la actualización del Índice de Precios al Consumo correspondiente, habiendo facturado en el ejercicio actual la cantidad de 161,65 miles de euros, frente a los 161,65 miles de euros facturados en el ejercicio anterior.

Fruto del convenio firmado el 11 de junio de 2014 entre La Junta de Extremadura, el Ayuntamiento de Badajoz y SEPES para el desarrollo de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo, donde la Junta de Extremadura promoverá y ejecutará la primera fase de la Plataforma (PIR) sobre los terrenos propiedad de SEPES, esta Entidad para obtener un rendimiento sobre el resto de los terrenos rústicos que en este momento no se van a urbanizar, ha formalizado en este ejercicio 3 contratos de arrendamiento rústico con una superficie de 1.587.486 metros cuadrados.

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. alquila parte de las oficinas sitas en C/ Barriocepo,13-17, habiéndose firmado un contrato el 01/02/2011 por un importe de 6 mil euros anuales, por una duración de 10 años y cuotas actualizables según el IPC. Los ingresos del ejercicio han ascendido a 6,23 mil euros y unos gastos de 0,66 mil euros. Los ingresos del ejercicio anterior ascendieron a 6,29 mil euros y unos gastos de 0,67 mil euros.

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El total expuesto corresponde al saldo neto de deudores, una vez deducidas las correcciones por:

- riesgo de insolvencia de clientes que asciende a 34.693,79 miles de euros (30.092,71 miles de euros en el ejercicio anterior),
- riesgo de insolvencia de deudores varios que asciende a 2.886,45 miles de euros (2.376,29 miles de euros en el ejercicio anterior).

Ejercicio actual:

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores varios	Personal	Impuesto corriente	A.A.P.P.	TOTAL
	largo plazo	corto plazo					
SEPES	11.807,68	57.657,04	1.542,50	85,77	1.843,08	308,74	73.244,81
GESTURRIOJA	0,00	0,00	0,00	0,00	3,90	0,33	4,23
S.E.A.	27,45	86,87	0,30	73,35	3,02	0,00	190,99
S.P.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,02	13,02
TOTAL	11.835,13	57.743,91	1.542,80	159,12	1.850,00	322,09	73.453,05

Deudores varios incluye además del epígrafe "otros deudores" las cantidades adeudadas por las "sociedades puestas en equivalencia" Deportivo Santa Ana, S.L., por el alquiler de unas instalaciones deportivas que asciende en el ejercicio actual, a la cantidad de 391,20 miles de euros encontrándose totalmente deteriorado dicho saldo (393,17 miles de euros en el ejercicio anterior), así como 21,36 miles de euros adeudadas por la entidad asociada A.M.C. Polígono de Arinaga.

Clientes: Las Sociedades incluyen en este epígrafe las cantidades debidas por terceros en el ejercicio de su actividad comercial.

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

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

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

CREDITOS COMERCIALES	IMPORTE
CLIENTES A CORTO PLAZO	
VENCIDOS A 31-12-2015	77.049,53
AÑO 2016	8.905,09
TOTAL	85.954,62
DETERIORO DE VALOR OP. COMERCIALES	(27.055,23)
DETERIORO DE VALOR DE OTROS CLIENTES	(1.242,35)
Total deterioro de valor clientes	(28.297,58)
TOTAL CLIENTES A CORTO PLAZO	57.657,04
CLIENTES A LARGO PLAZO	
AÑO 2017	4.495,89
AÑO 2018	2.623,10
AÑO 2019	1.183,93
AÑO 2020	1.029,01
AÑO 2021	856,60
AÑO 2022	715,81
AÑO 2023	577,19
AÑO 2024	276,07
AÑO 2025	48,84
AÑO 2026	1,26
TOTAL CLIENTES A LARGO PLAZO	11.807,69
TOTAL	69.464,73

En el ejercicio actual se han contabilizado intereses de demora devengados por importe de 7.035,20 miles de euros (7.150,32 miles de euros en el ejercicio anterior).

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 427,28 miles de 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 dicho importe, frente a la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, desde el ejercicio 2008 se encuentra totalmente provisionada la deuda, por criterio de prudencia, debido a que dicha empresa se encuentra en situación de concurso de acreedores.

Asimismo, se encuentran incluidos en el deterioro de valor de otros clientes: 699,00 mil euros, que corresponden a Española del Zinc, S.A. (ZINCSA.) y 472,28 miles de euros por el I.P.S.I. a cobrar de clientes.

S.P.A.: Incluye las cantidades debidas por parte de los inquilinos, por la prestación del servicio de arrendamiento.

Ejercicio anterior reexpresado:

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores varios	Personal	Impuesto corriente	A.A.P.P.	TOTAL
	largo plazo	corto plazo					
SEPES	22.011,99	72.169,41	1.440,31	114,52	0,00	1.217,31	96.953,54
GESTURRIOJA	0,00	0,00	0,00	0,00	3,76	0,31	4,07
S.E.A.	37,52	51,88	0,29	60,35	31,93	172,47	354,44
S.P.A.	0,00	0,24	91,86	0,00	0,03	28,37	120,50
TOTAL	22.049,51	72.221,53	1.532,46	174,87	35,72	1.418,46	97.432,55

Deudores varios incluye las cantidades adeudadas por la empresa asociada Deportivo Santa Ana, S.L., que asciende en el ejercicio actual, a la cantidad de 393,17 miles de euros (394,56 miles de euros en el ejercicio anterior).

Adicionalmente dentro del epígrafe del Balance "Otros activos financieros a largo plazo" se incluyen 32,00 miles de euros que corresponden a fianzas constituidas a largo plazo por las empresas del grupo.

Clientes: Las Sociedades incluyen en este epígrafe las cantidades debidas por terceros en el ejercicio de su actividad comercial.

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

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

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

CREDITOS COMERCIALES	IMPORTE
CLIENTES A CORTO PLAZO	
VENCIDOS A 31-12-2014	80.577,04
AÑO 2015	15.228,87
TOTAL	95.805,91
DETERIORO DE VALOR OP. COMERCIALES	(21.076,78)
DETERIORO DE VALOR DE OTROS CLIENTES	(2.559,71)
Total deterioro de valor clientes	(23.636,49)
TOTAL CLIENTES A CORTO PLAZO	72.169,41
CLIENTES A LARGO PLAZO	
AÑO 2016	9.483,69
AÑO 2017	4.382,45
AÑO 2018	2.033,73
AÑO 2019	1.448,47
AÑO 2020	1.309,77
AÑO 2021	1.152,30
AÑO 2022	1.022,35
AÑO 2023	817,84
AÑO 2024	356,88
AÑO 2025	4,52
TOTAL CLIENTES A LARGO PLAZO	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 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 1.860,71 miles de euros por la expropiación del polígono "Gonzalo Chacón", esta deuda, desde el ejercicio 2008 se encuentra totalmente provisionada, al ser la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, la obligada al pago y encontrarse la misma en situación concursal.

Los restantes 699,00 mil euros, incluidos en el deterioro de valor de otros clientes, corresponden a Española del Zinc, S.A. (ZINCSA.)

S.P.A.: Incluye las cantidades debidas por parte de los inquilinos, por la prestación del servicio de arrendamiento.

Análisis del deterioro de las ventas a plazo

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

Según el 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.

Ejercicio actual:

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.

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 2015 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 74.153,29 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 66.348,39 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el "efecto arrastre de cada operación" de la deuda pendiente de vencimiento 7.804,90 miles de euros. Estos créditos corresponden a 315 operaciones comerciales y 244 clientes.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2015, sin tener en cuenta el deterioro de valor de los créditos, se eleva a 57.292,41 miles de euros.

El importe del deterioro de valor a 31 de diciembre de 2015 de estos activos dudosos en relación al riesgo de crédito es de 27.055,23 miles de euros (incluido en deterioro de valor op. comerciales).

A 31 de diciembre de 2014 la cantidad ascendía a 21.076,78 miles de euros.

Los créditos dudosos a 31/12/2014 se elevaban a 81.373,14 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 65.392,97 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el "efecto arrastre de cada operación" de la deuda pendiente de vencimiento 15.980,17 miles de 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, sin tener en cuenta el deterioro de valor de los créditos, se eleva a 65.759,21 miles de euros.

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

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

Partiendo de estos datos, se ha estimado a 31 de diciembre de 2015 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, tanto en el ejercicio actual como en el anterior:

- 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, etc.
- Las circunstancias en que previsiblemente se producirán los cobros: negociación o acuerdo, novación de crédito, prescripción, condonación, ejecución por vía judicial, etc.
- La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual exigible a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal e intereses de aplazamiento y demora devengados, vencidos y no cobrados.
- La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual pendiente de vencimiento a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal, e intereses de aplazamiento.
- La estimación de la posibilidad de cobros (fecha e importe) que tengan su procedencia en la recuperación del bien inmueble objeto de la venta a plazos origen de cada uno de estos activos, mediante la realización de la garantía hipotecaria asociada si existe, o de otros procedimientos legales.
- Se asimilan los bienes sin garantía hipotecaria, por no haberse formalizado en Escritura Pública, considerándose que se recupera también la parcela.

Como tipo de descuento, para el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo que se obtendrán por la posterior venta de la parcela recuperada, se ha utilizado el tipo de interés efectivo correspondiente a cada operación, al tratarse de un tipo de interés fijo.

Este año SEPES ha provisionado, la cantidad de 11.988,56 miles de euros de los cuales 10.131,87 corresponden a deterioro de clientes y 1.856,69 miles de euros a otras provisiones operaciones comerciales.

Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.: La Sociedad a 31 de diciembre de 2015 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 52,31 miles de euros, dicha provisión ha sido consecuencia del proceso de fusión (en el ejercicio anterior 52,31 miles de euros), no habiéndose efectuado ni en este ejercicio ni en el anterior dotación a la misma.

S.P.A.: La Sociedad a 31 de diciembre de 2015 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 6.690,69 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio una dotación a la misma por importe de 346,79 miles de euros y una aplicación por importe de 60,00 mil euros. A 31 de diciembre de 2014 tenía provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 6.403,91 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio 2014 una dotación a la misma por importe de 29,12 miles de euros.

Asimismo esta sociedad al cierre del ejercicio tiene provisionada la cantidad de 210,20 miles de euros para cubrir riesgos derivados del proceso de liquidación, en este ejercicio se ha producido una aplicación de 419,47 miles de euros. A 31 de diciembre de 2014 tenía provisionados 629,67 miles de euros, habiéndose producido una dotación de 33,00 mil euros y una aplicación de 975,35 miles de euros.

Resto de deudores

	Ejercicio actual			Ejercicio anterior reexpresado (*)		
	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas	Impuesto corriente	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas	Impuesto corriente
SEPES	2.254,59	308,74	1.843,08	2.181,14	1.217,31	0,00
Ajuste en consolidación	(626,32)			(626,32)		
GESTURRIOJA	0,00	0,33	3,90	0	0,31	3,76
S.E.A.	73,65	0,00	3,02	60,64	172,47	31,93
S.P.A.	0,00	13,02	0,00	91,87	28,37	0,03
Total	1.701,92	322,09	1.850,00	1.707,33	1.418,46	35,72

En la empresa SEPES, la composición de los deudores varios y personal, en miles de euros, es la siguiente:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior reexpresado (*)
Deudores varios	3.264,02	2.662,18
Deudores por suplidos	16,74	16,74
Deudores empresas del grupo (ajustado en consolidación)	626,32	626,32
Deudores empresas participadas	21,36	394,56
Deudores Feder	3,09	3,09
Deudores otras subvenciones	200,00	200,00
Provisión de fondos a letrados y otros	532,54	541,42
Personal	85,77	
Total	4.749,84	4.444,31
Provisión Deudores varios	(2.495,25)	(2.376,29)
Total	2.254,59	2.068,02

- Deudores varios son principalmente: Ayuntamientos o Entidades Públicas. La partida más importantes es con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid por un importe de 1.041,01 miles de euros por los costes de urbanización del polígono "El Carrascal", mismo importe que en el ejercicio anterior. A 31 de diciembre se encuentra totalmente provisionado.

- Deudores empresas del grupo son los débitos de la S.P.A. por los alquileres.

- Deudores empresas participadas son los cánones impagados por el arrendamiento de las instalaciones deportivas a Deportivo Santa Ana, S.L., totalmente deteriorado y la cantidad adeudada por la A.M.C. Arinaga por la regularización de las comisiones de ventas.

- Deudores FEDER son las subvenciones devengadas por los programas operativos FEDER y no cobradas, su composición se explica en la nota 14 de esta Memoria.

- Deudores por otras subvenciones: Corresponde únicamente al saldo con el Ayuntamiento de Tarazona por una subvención de 200,00 mil euros para la realización de la actuación.

- Provisión de fondos a letrados y otros: corresponde a cantidades a cuenta abonadas a notarios, letrados y procuradores en concepto de provisión de fondos.

- Provisiones: Los conceptos e importes provisionados son los siguientes:

	Provisión Año anterior	Dotación ejercicio	Total provisión
Deudores varios	(2.376,29)	(118,96)	(2.495,25)
Deudores por suplidos	0,00		0,00
Provisión de fondos a letrados y otros	0,00		0,00
Total	(2.376,29)	(118,96)	(2.495,25)

Administraciones Públicas: Se detallan en la nota 16 de esta Memoria.

11. Existencias

El desglose de las existencias así como su deterioro a 31 de diciembre de 2015 y 2014, en miles de euros, es el siguiente:

	EXISTENCIAS		Deterioro de existencias		Neto	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior reexpresado (*)	Ejercicio actual	Ejercicio anterior reexpresado (*)	Ejercicio actual	Ejercicio anterior reexpresado (*)
Materia primas	4.076,22	5.174,77			4.076,22	5.174,77
Otros aprovisionamientos						
Productos en curso	546.143,84	567.073,20	(155.698,25)	(153.562,00)	390.445,59	413.511,20
Productos terminados	686.940,04	735.986,87	(132.044,53)	(153.064,49)	554.895,51	582.922,38
Anticipos concedidos	7.379,57	8.319,99			7.379,57	8.319,99
Total	1.244.539,67	1.316.554,83	(287.742,78)	(306.626,49)	956.796,89	1.009.928,34

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

En el ejercicio actual, el deterioro del valor de las existencias ha disminuido en un importe de 18.883,71 miles de euros. En el ejercicio anterior, el deterioro del valor de las existencias disminuyó en un importe de 6.789,01 miles de euros.

Las correcciones valorativas por deterioro de existencias que ascienden a 287.742,78 miles de euros, (306.626,49 miles de euros en el ejercicio anterior), corresponden en su totalidad a la entidad dominante SEPES.

Por lo referente a la entidad dominante SEPES las variaciones de existencias más importantes durante el año 2015 han sido las siguientes:

- Los aprovisionamientos más significativos han sido:
 - . La obra de edificación de Melilla,
 - . La finalización de las obras de urbanización del "Parque Central de Ingenieros de Villaverde" y sus infraestructuras eléctricas,
 - . Las obras de infraestructuras eléctricas en "Parque Huelva Empresarial", y
 - . Los pagos de justiprecios de "Industrial de Ciudad Real" y de "Loma de Colmenar".

Este año, según Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, se han activado en existencias gastos financieros del crédito ICO por valor de 1,17 miles de euros.

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 93.758,05 miles de euros correspondientes a las actuaciones relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo (OPCS) por importe de 42.918,79 miles de euros y las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) por importe de 50.839,26 miles de euros (ver nota 27).

Asimismo, está totalmente provisionado "El Trocadero Resto" por 772,95 miles de euros.

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

En el ejercicio 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 realizó el siguiente trabajo:

- i) continuación de los análisis de deterioro de las actuaciones de la Entidad, alcanzando una cobertura del 99 por ciento del inventario;
- ii) contratación de una empresa tasadora independiente que realizó las valoraciones de las 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 13.171 miles de euros en 2013, lo que totalizó un deterioro de 217.260 miles de euros de los que 204.756 miles de euros fueron contra provisión de existencias y 12.504 miles de euros contra provisión de riesgos y gastos (ver nota 27).

Durante el año 2014 y 2015, basados en esas valoraciones se han actualizado los deterioros, bien aumentándolos por mayor coste o disminuyéndolos por ventas, quedando un deterioro a 31 de diciembre de 2015 de 296.289,35 miles de euros de los cuales 8.546,56 miles de euros han ido contra provisión de riesgos y gastos.

La evolución de las existencias brutas, según su grado de terminación, en miles de euros ha sido:

MOVIMIENTOS DE EXISTENCIAS (en miles de euros)

	Ejercicio anterior reexpresado (*)	Adiciones	Bajas	Trasposos	Ejercicio actual
Comerciales					
Terrenos y solares	5.174,77	12,00	(1.110,55)		4.076,22
Otros aprovisionamientos					
Productos en curso	567.073,20	7.217,92	(28.155,51)	8,24	546.143,85
Productos terminados	735.986,87	48.016,66	(97.055,25)	(8,24)	686.940,04
Anticipos concedidos	8.319,99	952,87	(1.893,30)		7.379,56
Total	1.316.554,83	56.199,45	(128.214,61)		1.244.539,67

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2015 en miles de euros es el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	S.E.A.	S.P.A	Total
Construcciones	24.483,09				24.483,09
Terrenos	542.236,48				542.236,48
Solares	575.619,18	8.947,16	85.874,19		670.440,53
Anticipos concedidos	7.379,57				7.379,57
Deterioro de valor de las existencias	(287.742,78)				(287.742,78)
Total	861.975,54	8.947,16	85.874,19		956.796,89

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014, en miles de euros, fue el siguiente:

	SEPES reexpresado (*)	Gestur La Rioja	S.E.A.	S.P.A	Total
Construcciones	23.917,53				23.917,53
Terrenos	560.456,98				560.456,98
Solares	625.960,89	8.947,17	88.952,27		723.860,33
Anticipos concedidos	8.319,99				8.319,99
Deterioro de valor de las existencias	(306.626,49)				(306.626,49)
Total	912.028,90	8.947,17	88.952,27		1.009.928,34

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

ANTICIPOS A PROVEEDORES

En el ejercicio actual:

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 mil 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 155,81 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, y "Ribadeo" por 140,00 mil euros.

En este ejercicio se han dado de baja de anticipo de proveedores y alta en aprovisionamientos, por su puesta en servicio, los convenios para la ejecución de las infraestructuras eléctricas de "Parque Central de Ingenieros de Villaverde" y "Melilla".

En el ejercicio anterior:

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 mil 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 155,81 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 140,00 mil euros, "Parque central de Ingenieros de Villaverde" por 834,69 miles de euros.

En este ejercicio 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 de “el Prado ampliación” y de “Guadiel 2ª fase”.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios corrientes con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior.

El importe en libros de estos activos refleja su valor razonable y no existen restricciones en cuanto a su disponibilidad. Su saldo al 31 de diciembre de 2015 de 145.410,52 miles de euros, 91.787,27 miles de euros en el ejercicio anterior, se aproxima al valor razonable.

La gestión de la tesorería de las sociedades dependientes se realiza de forma descentralizada, con total autonomía por parte de cada una de las Sociedades.

El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo.

Los importes en libros del efectivo y equivalentes al efectivo del Grupo están denominados en euros.

13. Patrimonio Neto

El detalle a 31 de diciembre de 2015 y 2014, en miles de euros es:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior reexpresado (*)
Capital	267.276,88	267.276,88
Reservas de la sociedad dominante	560.458,14	558.694,66
Reservas en sociedades consolidadas	(50.953,58)	(50.741,93)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	2.323,18	3.170,97
Otras aportaciones de socios	81.176,80	81.176,80
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	412,04	320,61
Ajuste por cambio de valor	(470,49)	(470,49)
Subvenciones, donaciones y legados	35.109,79	35.200,81
Socios externos	16.336,39	16.264,66
TOTAL	911.669,15	910.892,97

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las aportaciones de los socios corresponden al cumplimiento del “Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial”, por el que se produjo la transmisión gratuita por parte de Infoinvest, S.A. de 1.465.140,00 metros cuadrados de la actuación “El Rebollar”, valorados en 17.224,13 miles de euros y la adscripción gratuita de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. por valor de 63.952,67 miles euros.

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

Las sociedades ajenas al Grupo SEPES que ostentan participación en las compañías del perímetro son las siguientes:

Sociedad del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación SEPES porcentaje
SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L.	XUNTA DE GALICIA	83,441
	NCG BANCO, S.A.	
	INSTITUTO GALEGO DA VIVIENDA E SOLO	
GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA RIOJA, S.A.	C. AUTÓNOMA DE LA RIOJA (ADER)	75
DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.	VARIOS	48,75
SAPRELORCA, S.A.	INSTITUTO DE FOMENTO DE LA REGIÓN DE MURCIA	42,70
	C. AUTÓNOMA REGIÓN DE MURCIA	
	AYTO. DE LORCA	
	VARIOS	
PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO,S.A.	C. AUTÓNOMA DE EXTREMADURA (SOFIEX)	33,33
	AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	
A.M.C. Polígono Industrial de ARINAGA	C. AUTÓNOMA DE CANARIAS	30,805
	CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA	
A.M.C. Polígono VALLE DE GÜÍMAR	CABILDO INSULAR DE TENERIFE	30
	CAIXA BANK	
BILBAO RÍA 2000, S.A.	AYTO. DE BARAKALDO	25,01
	C. AUTÓNOMA DE EUSKADI	
	DIPUTACIÓN FORAL DE VIZCAYA	
	AYTO. DE BILBAO	
	AUTORIDAD PORTUARIA DE BILBAO	
	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)	

c) Reservas de consolidación

Ejercicio actual:

INTEGRACIÓN GLOBAL	GESTUR RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
Inversión	(2.614,40)	(51.953,48)	(65.536,64)	(120.104,52)
Socios externos	(1.970,69)		(14.391,40)	(16.362,09)
Capital Social	3.480,00	7.000,00	79.169,03	89.649,03
Reservas Participada y otros	4.402,78	(9.426,75)	(2.352,81)	(7.376,78)
Otras aportaciones socios				
Subvenciones			9.905,32	9.905,32
Error en valoración inicial participación			(6.664,54)	(6.664,54)
Reservas Consolidación	3.297,69	(54.380,23)	128,96	(50.953,58)

Ejercicio anterior:

INTEGRACIÓN GLOBAL	GESTUR RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
Inversión	(2.614,40)	(51.652,97)	(65.324,04)	(119.591,41)
Socios externos	(1.998,25)		(14.422,46)	(16.420,71)
Capital Social	3.480,00	7.000,00	79.169,03	89.649,03
Reservas Participada y otros	4.512,99	(9.754,73)	(1.562,40)	(6.804,14)
Otras aportaciones socios				
Subvenciones			9.089,84	9.089,84
Error en valoración inicial participación			(6.664,54)	(6.664,54)
Reservas Consolidación	3.380,34	(54.407,70)	285,43	(50.741,93)

La composición de los epígrafes “Reservas en sociedades consolidadas” y “Reservas en sociedades puestas en equivalencia” del balance consolidado al 31 de diciembre son los siguientes:

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Gestur la Rioja, S.A.	3.297,69	3.380,34
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	(54.380,23)	(54.407,70)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	128,96	285,43
Total integración global	(50.953,58)	(50.741,93)
A.M.C. Arinaga	1.431,76	1.498,57
A.M.C. Valle Güimar	(1.064,19)	(769,04)
Saprelorca, S.A.	2.567,24	2.761,19
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	(630,11)	(536,08)
Bilbao Ría 2000, S.A.	(133,56)	(133,56)
Deportivo Santa Ana, S.L.	152,04	349,89
Total puesta equivalencia	2.323,18	3.170,97

Las variaciones de reservas en sociedades consolidadas son:

	GESTUR LA RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
Reserva consolidación 2013	3.460,89	(53.511,33)	432,37	(49.618,07)
Resultado atribuido 2013	(80,55)	(896,37)	189,84	(787,08)
Variación reservas			(21,93)	(21,93)
Variación Subvenciones			(314,85)	(314,85)
Reserva consolidación 2014	3.380,34	(54.407,70)	285,43	(50.741,93)
Resultado atribuido 2014	(82,65)	27,47	(636,23)	(691,41)
Variación reservas			(12,05)	(12,05)
Variación Subvenciones			491,81	491,81
Reserva consolidación 2015	3.297,69	(54.380,23)	128,96	(50.953,58)

d) *Socios externos*: Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge la parte proporcional del neto patrimonial y de los resultados del ejercicio después de impuestos de aquellas sociedades en que participan los accionistas minoritarios del Grupo. La composición de los intereses minoritarios al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

Socios externos	Ejercicio actual				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
GESTUR RIOJA	870,00	1.100,69		(33,62)	1.937,07
S.E.A.	13.109,31	(389,59)	1.671,69	7,91	14.399,32
Suma				(25,71)	16.336,39

Socios externos	Ejercicio anterior				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
GESTUR RIOJA	870,00	1.128,25		(27,55)	1.970,70
S.E.A.	13.109,31	(258,71)	1.571,85	(128,49)	14.293,96
Suma				(156,04)	16.264,66

14. Subvenciones

Dentro del grupo de consolidación, sólo hay dos empresas que han recibido o reciben subvenciones. Estas dos empresas son: La entidad dominante SEPES y Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. que reciben, principalmente, Fondos FEDER.

a) SEPES: La evolución de los mismos por años y por programas se detalla en los siguientes cuadros:
Por años en miles de euros:

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
1.991	10.687	535
1.992	16.209	71
1.993	2.363	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.901
2.001	7.182	4.795
2.002	14.778	13.374
2.003	19.286	17.655
2.004	28.384	14.630
2.005	9.500	16.993
2.006	1.219	16.747
2.007	13.876	18.176
2.008	3.444	4.210
2.009		782
2.010		2.772
2.011		2.159
2.012	108	1.403
2.013	195	(155)
2.014	4.138	927
2.015		(39)
TOTAL	172.199	136.714

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

PROGRAMAS	TOTAL	INGRESOS	GASTO MÍNIMO	INVERSIÓN	INGRESOS	DEUDORES	APLICADO	INGRESOS
INTERREG.	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601		2.111	1.490
ARAGON	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		1.895	316
MURCIA	18.598	18.598	31.733	34.610	18.598		15.722	2.876
GALICIA	12.558	12.558	17.798	18.599	12.558		12.381	177
ANDALUCIA	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503		15.204	2.299
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		5.063	1.699
TOTAL	81.353	83.095	130.481	153.821	83.098	3	73.472	9.625
FEDER NUEVO 2000-2007								
ANDALUCIA	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905		14.179	8.726
VALENCIA	30.343	30.343	60.686	62.201	30.343		21.333	9.010
ASTURIAS	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895		2.557	1.338
CEUTA	322	322	410	906	322		202	120
CASTILLA - LA MANCHA	16.400	16.400	32.800	35.413	16.400		14.272	2.128
GALICIA	9.401	9.401	18.802	24.904	9.401		6.397	3.004
MURCIA	5.070	5.070	10.141	20.124	5.070		3.696	1.374
ARINAGA NAVES	736	767	1.472	1.535	767		605	163
TOTAL FEDER NUEVO	89.073	89.104	177.911	204.446	89.104	0	63.241	25.863
TOTAL FEDER	170.426	172.199	308.392	358.267	172.202	3	136.714	35.488

Los Fondos FEDER tienen a 31 de diciembre de 2015 un pasivo por impuesto diferido de 8.872,05 miles de euros (8.873,78 miles de euros en el ejercicio anterior).

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 2.229,40 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. A 31 de diciembre de 2015 tiene un saldo de 164,63 miles de euros (en el ejercicio anterior 118,18 miles de euros). Tiene un activo por impuesto anticipado de 41,16 miles de euros (41,16 miles de euros en el ejercicio anterior).

Adicionalmente a los fondos FEDER, la Entidad, recibe subvenciones de las Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales, como 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 miles de 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	3.982,50	3.982,50		995,63	2.986,87
VASCO MAYACINA	1.884,00	1.884,00	1.526,77	89,31	267,92
AGUAS VIVAS	5.602,00	5.602,00	203,90	1.349,53	4.048,58
LOMA DE COLMENAR	2.019,00	2.019,00	1.192,22	206,69	620,09
TOTAL RESIDENCIALES	13.487,50	13.487,50	2.922,88	2.641,15	7.923,46
TARAZONA	200,00		22,22	44,45	133,34
TOTAL	13.687,50	13.487,50	2.945,10	2.685,60	8.056,80

SUBVENCIONES RECIBIDAS TRANSFORMABLES EN NO REINTEGRABLES	SUBVENCIÓN DEVENGADA	SUBVENCIÓN RECIBIDA
CAMPONARAYA RESIDENCIAL	136,00	136,00
TOTAL	136,00	136,00

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	
	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO
Residenciales	8.070,26	2.698,24			203,89	57,09	7.923,46	2.641,15
Feder	26.575,53	8.873,78			(38,90)	1,73	26.616,15	8.872,05
Argame	164,63						164,63	
Tarazona	118,18	39,39			(20,21)	(5,05)	133,34	44,45
	34.928,60	11.611,42			144,78	53,76	34.837,58	11.557,65

Los activos por impuesto diferido, relacionados con las subvenciones, a 31 de diciembre de 2015 en miles de euros es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Impuesto diferido Río San Pedro	157,62
Impuesto diferido Ayuntamiento de Morcín	41,16
TOTAL	198,78

b) La sociedad participada SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L. participaba como Organismo Intermedio en el Programa Operativo Integrado de Galicia (2000-2006) CCI: 2000ES161PO011 con una ayuda FEDER programada de 13.943,60 miles de euros.

A partir de 13 de febrero de 2013 se consideran concluidas las operaciones relativas al cierre del citado PO por la Comisión Europea.

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas una vez recibido el pago del saldo del Programa Operativo y en aplicación de la Decisión de la Comisión COM (2006) 3424 relativa al cierre de las intervenciones (2000-2006) con cargo a los Fondos Estructurales ha procedido al reconocimiento e ingreso de la diferencia entre la ayuda transferida hasta el 31 de diciembre de 2012, que ascendía a 13.431,95 miles de euros y el importe programado, resultando un importe de 511,65 miles de euros.

De acuerdo con la normativa contable, la Sociedad refleja en el epígrafe de subvenciones, en el momento inicial, el importe de la subvención neto de impuestos, esto es, 9.760,52 miles de euros, repartido ya entre los parques empresariales subvencionados en función de los metros cuadrados de la superficie lucrativa de cada parque. El efecto impositivo se recoge en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance. El importe de la subvención se aplicará en su totalidad a la promoción de varios parques empresariales y se va imputando a ingresos, en la parte proporcional a los metros cuadrados vendidos en el ejercicio, de los parques subvencionados.

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales y los movimientos habidos durante el ejercicio 2015:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.706,21	1.642,00	3.402,81	586,62	2.166,06	3.403,90	13.943,60
Impuesto	811,86	492,60	1.020,84	175,99	649,82	1.031,97	4.183,08
Subvención a aplicar, importe neto	1.894,35	1.149,40	2.381,96	410,63	1.516,24	2.407,93	9.760,52

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2014	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/2015
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.686,78	119,61	(21,00)		1.785,39
Subvención aplicable a MUROS	918,47	64,27	(31,93)		950,81
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.273,55	160,94	(34,91)		2.399,58
Subvención aplicable a MALPICA	410,63	29,33			439,96
Subvención aplicable a CEE	1.338,95	91,43	(101,14)		1.329,24
Subvención aplicable a RIANXO	2.080,32	144,97	(86,97)		2.138,32
Total subvenciones	8.708,70	610,55	(275,95)		9.043,30

Las altas del ejercicio 2015 se corresponden con los ajustes del efecto impositivo por la modificación del tipo impositivo aplicable, del 30 por ciento en el ejercicio anterior, al 28 por ciento en el ejercicio actual.

Ejercicio anterior:

a) SEPES

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
1.991	10.687	535
1.992	16.209	71
1.993	2.363	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.901
2.001	7.182	4.795
2.002	14.778	13.374
2.003	19.286	17.655
2.004	28.384	14.630
2.005	9.500	16.993
2.006	1.219	16.747
2.007	13.876	18.176
2.008	3.444	4.210
2.009		782
2.010		2.772
2.011		2.159
2.012	108	1.403
2.013	195	(155)
2.014	4.138	927
TOTAL	172.199	136.753

Adicionalmente a los fondos FEDER, la Entidad, recibe otras subvenciones.

A 31 de diciembre la evolución de las mismas, en miles de euros, se detalla en el cuadro siguiente:

SUBVENCIONES NO REINTEGRABLES	SUBVENCIÓN DEVENGADA	SUBVENCIÓN RECIBIDA	SUBVENCIÓN APLICADA	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	SALDO SUBVENCIÓN
BARRIO SAN ISIDRO	3.982,50	3.982,50		995,63	2.986,87
VASCO MAYACINA	1.884,00	1.884,00	1.526,77	89,31	267,92
AGUAS VIVAS	5.602,00	5.602,00		1.406,62	4.195,38
LOMA DE COLMENAR	2.019,00	2.019,00	1.192,22	206,69	620,09
TOTAL RESIDENCIALES	13.487,50	13.487,50	2.718,99	2.698,25	8.070,26
TARAZONA	200,00		42,43	39,39	118,18
TOTAL	13.687,50	13.487,50	2.761,42	2.737,64	8.188,44

SUBVENCIONES RECIBIDAS TRANSFORMABLES EN NO REINTEGRABLES	SUBVENCIÓN DEVENGADA	SUBVENCIÓN RECIBIDA
CAMPONARAYA RESIDENCIAL	136,00	136,00
TOTAL	136,00	136,00

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 reexpresado (*)		AUMENTOS DEL AÑO		APLICACIONES AÑO		SALDO	
	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO
Residenciales	7.814,49	3.349,07		(532,31)	395,05	118,52	8.070,26	2.698,24
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	
Tarazona	126,38	54,16		(7,88)	22,97	6,89	118,18	39,39
	32.581,15	13.917,06	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.

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 diferido a 31 de diciembre de 2014 en miles de euros es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Impuesto diferido Río San Pedro	157,62
Impuesto diferido Ayuntamiento de Morcín	41,16
Activación bases imponibles negativas	1.118,58
TOTAL	1.317,36

b) La sociedad participada SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L. participaba como Organismo Intermedio en el Programa Operativo Integrado de Galicia (2000-2006) CCI: 2000ES161PO011 con una ayuda FEDER programada de 13.943,60 miles de euros.

A partir de 13 de febrero de 2013 se consideran concluidas las operaciones relativas al cierre del citado PO por la Comisión Europea.

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas una vez recibido el pago del saldo del Programa Operativo y en aplicación de la Decisión de la Comisión COM (2006) 3424 relativa al cierre de las intervenciones (2000-2006) con cargo a los Fondos Estructurales ha procedido al reconocimiento e ingreso de la diferencia entre la ayuda transferida hasta el 31 de diciembre de 2012, que ascendía a 13.431,95 miles de euros y el importe programado, resultando un importe de 511,65 miles de euros.

De acuerdo con la normativa contable, la Sociedad refleja en el epígrafe de subvenciones, en el momento inicial, el importe de la subvención neto de impuestos, esto es, 9.760,52 miles de euros, repartido ya entre los parques empresariales subvencionados en función de los metros cuadrados de la superficie lucrativa de cada parque. El efecto impositivo se recoge en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance. El importe de la subvención se aplicará en su totalidad a la promoción de varios parques empresariales y se va imputando a ingresos, en la parte proporcional a los metros cuadrados vendidos en el ejercicio, de los parques subvencionados.

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales y los movimientos habidos durante el ejercicio 2014

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.706,21	1.642,00	3.402,81	586,62	2.166,06	3.403,90	13.943,60
Impuesto 30%	811,86	492,60	1.020,84	175,99	649,82	1.031,97	4.183,08
Subvención a aplicar, importe neto	1.894,35	1.149,40	2.381,96	410,63	1.516,24	2.407,93	9.760,52

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2013	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/2014
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.686,78				1.686,78
Subvención aplicable a MUROS	918,47				918,47
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.282,99		9,44		2.273,55
Subvención aplicable a MALPICA	410,63				410,63
Subvención aplicable a CEE	1.338,95				1.338,95
Subvención aplicable a RIANXO	2.080,32				2.080,32
Total subvenciones	8.718,14		9,44		8.708,70

15. Pasivos Financieros

Pasivos financieros no corrientes y corrientes:

a) Deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes

El detalle a 31 de diciembre de 2015 y 2014, en miles de euros, es el siguiente:

	No corrientes	Corrientes	Total
2015			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	152.032,13	51.575,82	203.607,95
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	152.032,13	51.575,82	203.607,95
2014			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	201.970,51	52.283,61	254.254,12
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	201.970,51	52.283,61	254.254,12

A.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El contrato de crédito con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo se suscribió el 23 de julio de 2009.

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

Durante el ejercicio 2015 se han amortizado la cantidad de 50.000 miles de euros, habiendo atendido asimismo, en enero de 2016, los 25.000 miles de euros vencidos en dicha fecha.

A 31 de diciembre de 2015 el valor del préstamo a largo plazo asciende a 149.738,18 miles de euros (199.582,44 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo 51.474,94 miles de euros, incluyendo en concepto de intereses devengados pendientes de vencimiento 1.474,94 miles de euros (2.127,66 miles de euros en el ejercicio anterior). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2015 a 3,91 millones de euros (5,14 millones de euros en el ejercicio anterior).

Este año según Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, se han activado en existencias gastos financieros por valor de 1,17 miles de euros.

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 12.394,92 miles de 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 por ciento, liquidable y exigible mensualmente hasta junio 2013, que se ha revisado al Euribor 12 meses más 1,25 por ciento. 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 2015 se ha dispuesto de 8.523,20 miles de euros, (8.523,20 en el ejercicio anterior) habiéndose amortizado, por subrogación de los compradores de las viviendas, 5.915,72 miles de euros (5.915,72 en el ejercicio anterior).

El valor del préstamo a 31 de diciembre, a largo plazo, es de 2.293,96 miles de euros (2.388,07 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo 99,17 miles de euros (92,91 miles de euros en el ejercicio anterior). Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 1,76 miles de euros (2,39 miles de euros en el ejercicio anterior). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió a 37,99 miles de euros, (44,35 miles de euros en el ejercicio anterior).

B.- OTRAS DEUDAS POR PRÉSTAMOS

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 convocó la concesión de ayudas para actuaciones de reindustrialización en el año 2011, preveía 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 miles de euros
- “El Prado ampliación” (Mérida): 632,45 miles de euros

La presentación por SEPES de las aceptaciones de estas dos ayudas tuvo lugar el 9 de marzo de 2011. El ingreso fue 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 196,44 miles de euros.

Estos préstamos han producido unos intereses implícitos que se irán devengando a lo largo de la vida del préstamo de:

- “Valcorba” 521,48 miles de euros
- “El Prado ampliación” 183,23 miles de euros
- “Basconia”: 65,51 miles de euros.

El 10 de diciembre de 2012 se publicó la concesión de un nuevo préstamo para la urbanización de la actuación industrial “El Prado ampliación”, por un importe de 6.141,93 miles de euros. El ingreso se recibió 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 2015 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, son:

PRÉSTAMO	VALOR ACTUALIZADO	INTERESES DEVENGADOS	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO
VALCORBA	1.170,09	215,30	166,66	1.218,73
PRADO AMPLIACIÓN	449,22	76,51	63,24	462,49
DERRIBO EDIFICACIONES BASCONIA	130,93	51,79		182,72
PRADO AMPLIACIÓN URBANIZACIÓN	6.141,93	60,65	877,42	5.264,51
TOTAL PRÉSTAMOS	7.892,17	404,26	1.107,33	7.128,45
Intereses de préstamos a corto plazo			1.476,70	
Préstamo “Vasco Mayacina” a corto plazo			99,12	2.293,96
Préstamo ICO			50.000,00	149.738,17
TOTAL DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO y OTRAS DEUDAS POR PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO			51.575,82	152.032,13

PRÉSTAMO	VALOR ACTUALIZADO	INTERESES DEVENGADOS	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES				136,00
Intereses de otros préstamos a corto plazo			60,65	
OTROS PASIVOS FINANCIEROS			1.927,17	5,13
TOTAL			54.670,97	159.301,71

Adicionalmente las sociedades participadas presentaban dentro del epígrafe otros pasivos financieros a corto y largo plazo, en miles de euros, las siguientes cantidades:

	Corto plazo	Largo plazo
GESTUR RIOJA	10,18	-
S.E.A.	40,38	-
S.P.A.	1,82	-
Total	52,38	-

A 31 de diciembre de 2014 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, eran:

PRÉSTAMO	VALOR ACTUALIZADO	INTERESES DEVENGADOS	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO
VALCORBA	1.278,52	164,49		1.443,01
PRADO AMPLIACIÓN	449,22	57,81		507,03
DERRIBO EDIFICACIONES BASCONIA	130,93	49,52		180,44
PRADO AMPLIACIÓN URBANIZACIÓN	6.141,93	60,65	60,65	6.141,93
TOTAL PRÉSTAMOS	8.000,60	332,47	60,65	8.272,42
Intereses de préstamos a corto plazo			2.130,05	
Préstamo "Vasco Mayacina" a corto plazo			92,91	
Préstamo ICO			50.000,00	
TOTAL DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO y OTRAS DEUDAS POR PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO			52.283,61	
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES				136,00
OTROS PASIVOS FINANCIEROS			1.938,26	
TOTAL OTROS PASIVOS FINANCIEROS			54.221,87	8.408,42

Adicionalmente las sociedades participadas presentaban dentro del epígrafe otros pasivos financieros a corto y largo plazo, en miles de euros, las siguientes cantidades:

	Corto plazo	Largo plazo
GESTUR RIOJA	10,18	279,82
S.E.A.	31,92	
Total	42,10	279,82

b) Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes:

El detalle a 31 de diciembre de 2015 y 2014, en miles de euros, es el siguiente:

OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		
	2015	2014
Acreeedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo	7.269,58	8.408,42
Proveedores		279,82
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos		
Otros conceptos		
Total	7.269,58	8.688,24
OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES		
	2015	2014
Acreeedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo	1.167,98	
Proveedores de inmovilizado	4,91	160,44
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos	1.972,83	1.819,92
Otros conceptos	1,82	
Total	3.147,53	1.980,37

El saldo de deudas a largo y corto plazo del balance consolidado desglosado por sociedades, al cierre del ejercicio actual, en miles de euros, es el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	S.P.A.	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	159.301,71				159.301,71
Deudas a corto plazo	54.670,97	10,18	1,82	40,38	54.723,35

Al cierre del ejercicio anterior, en miles de euros, era el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	S.P.A.	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	210.378,93	279,82			210.658,75
Deudas a corto plazo	54.221,87	10,18		31,93	54.263,98

c) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Recoge la cantidad de 199,98 miles de euros, en concepto de dividendo pasivo, según lo acordado en la sesión del Consejo de Administración del día 20 de mayo de 2015, de la entidad participada Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., correspondiente al 10 por ciento del capital suscrito por Sepes, que ha sido desembolsado en el ejercicio 2016.

d) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del epígrafe del balance "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 31 de diciembre de 2015 y de 2014 se corresponde con el siguiente detalle:

CORRIENTES	2015	2014 reexpresado (*)
Proveedores a corto plazo	2.944,50	2.193,29
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Acreedores varios	4.614,61	7.728,50
Personal, remuneraciones pendientes de pago	2,82	21,80
Pasivos por impuesto corriente (nota 16)	0,00	1.635,79
Otras deudas con AA PP (nota 16)	970,41	1.185,06
Anticipos de clientes	37.690,71	37.175,78
Total	46.223,05	49.940,22

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

ANTICIPOS DE CLIENTES

La composición de este saldo en la entidad dominante, SEPES, es el siguiente en miles de euros:

	2015	2014
CONSTRUCCION 600 VIV EN MELILLA	26.986,38	25.315,84
EPSA LA FLORIDA	6.700,07	6.700,07
ZAL DE VALENCIA	1.260,92	1.260,92
ANTICIPO RESTO POLIGONOS	2.229,92	2.172,19
OPCIONES DE COMPRA Y OTROS	502,58	1.025,19
Total	37.679,87	36.474,21

Los importes más significativos de esta partida son:

- . Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Melilla,
- . El anticipo en 2010 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, firmada en 2009, de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A., para las manzanas C2, D2 y E2 de la ZAL de Valencia (con vencimiento 2020).

La composición de este saldo en la sociedad participada, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. asciende a 10,84 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 (701,56 miles de euros en el ejercicio anterior).

La composición de este saldo en la sociedad participada, Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., asciende a 0,00 miles de euros a 31 de diciembre de 2015 (0,00 en el ejercicio anterior).

La totalidad del saldo de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, está denominado en euros.

El saldo contable al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 se aproxima al valor razonable.

16. Administraciones Públicas y Situación fiscal

a.- El Grupo no está acogido, ni lo estuvo en el ejercicio anterior, al régimen de consolidación fiscal del Impuesto sobre Sociedades.

b.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015 y 2014 las Sociedades tienen abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos para los impuestos que les son de aplicación. De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente no susceptibles de cuantificación objetiva. Los Administradores de las sociedades consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas, ni al patrimonio del Grupo.

c.- Gasto por impuesto sobre Sociedades:

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

La composición del gasto por impuesto sobre sociedades, en miles de euros, es la siguiente:

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes	0,00	998,42
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	0,00	0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	0,00	0,00
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	0,00	0,00
Total	0,00	998,42

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

Sociedad	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible
Sepes	786,26	(2.985,41)	2.695,35	9.232,22
GESTURRIOJA	(134,48)	(134,48)	(110,21)	(110,21)
S.P.A.	57,32	0,00	27,48	0,00
S.E.A.	431,04	416,60	(762,49)	(762,06)
Total	1.140,14	(2.703,29)	1.850,13	8.359,95

En la entidad dominante SEPES, se han realizado los siguientes ajustes al resultado contable: Los aumentos más importantes han sido:

- . Los recargos y sanciones como ajuste permanente.
- . Las provisiones por depreciación de valores negociables.
- . La provisión al Ayuntamiento de Almansa de los intereses de demora del préstamo.

Las disminuciones más importantes han sido:

- . La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, porque la dotación del gasto tuvo la consideración de gasto no deducible.
- . La parte de provisión por depreciación de valores que el año pasado no fue deducible.
- . La parte de amortización de los años 2013 y 2014, que no fueron deducibles por la limitación a la amortización.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades en su artículo 25 establece la Reserva de capitalización, que permite reducir la base imponible en un importe igual al 10 por ciento del incremento de sus fondos propios, siempre que se cumplan una serie de requisitos, y en ningún caso el derecho a esta reducción podrá superar el importe del 10 por ciento de la base imponible positiva previa a esta reducción, a la integración a que se refiere el apartado 12 del artículo 11 de esta Ley y a la compensación de bases imponibles negativas.

En caso de insuficiente base imponible para aplicar la reducción, las cantidades pendientes podrán ser objeto de aplicación en los períodos impositivos que finalicen en los 2 años inmediatos y sucesivos al cierre del período impositivo en que se haya generado el derecho a la reducción, conjuntamente con la reducción que pudiera corresponder, en su caso, por aplicación de lo dispuesto en este artículo en el período impositivo correspondiente, y con el límite previsto en el párrafo anterior.

La entidad dominante SEPES, en la propuesta de distribución de resultados, no ha previsto la dotación de esta Reserva de capitalización.

d.- Impuestos diferidos (en miles de euros):

En el ejercicio actual han sufrido variaciones motivadas por los cambios de los tipos impositivos del Impuesto de Sociedades.

Activos por impuesto diferido: Corresponden a la entidad dominante SEPES:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Río San Pedro.....	157,62	157,62
Ayuntamiento de Morcín.....	41,16	41,16
Activación bases imponibles negativas...	1.118,58	1.118,58
Total	1.317,36	1.317,36

Pasivos por impuesto diferido: Son pasivos por diferencias temporarias que guardan relación con las subvenciones descritas en la nota 14, Subvenciones, de esta Memoria y el efecto impositivo del ajuste de consolidación relativo al deterioro de las entidades que forman parte del perímetro de consolidación.

El movimiento, en el ejercicio, es el siguiente:

	2014	ADICIONES/ (MINORACIONES)	Impto. Imputado	2015
SEPES				
FEDER	8.873,78		(1,73)	8.872,05
VASCO MAYACINA	89,31			89,31
LOMA COLMENAR	206,69			206,69
AGUAS VIVAS	1.406,62		(57,09)	1.349,53
B. SAN ISIDRO	995,62			995,62
TARAZONA	39,4			39,4
Pasivos por Impto. diferido	11.611,42		(58,82)	11.557,65

	2014	ADICIONES/ (MINORACIONES)	Impto. Imputado	2015
VILANOVA I	722,91		(127,78)	595,13
MUROS	393,63		(76,69)	316,94
VIMIANZO	974,37		(174,52)	799,85
MALPICA	175,99		(29,33)	146,66
CEE	573,83		(130,75)	443,08
RIANXO	891,57		(178,79)	712,78
Pasivos por Impto. diferido	3.732,30		(717,86)	3.014,44
Ajuste consolidación	170,01			284,99
SUELO EMPR. DEL ATLÁNTICO, S.L.	3.902,31			3.299,42
Ajuste consolidación deterioro sociedades perímetro de consolidación	12.380,07			12.380,07
TOTAL CONSOLIDADO	27.893,80			27.237,14

La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., ha procedido a ajustar los tipos impositivos, este ajuste ha supuesto una disminución del pasivo por impuesto diferido por importe de 610,55 miles de euros, incluidos dentro de las cantidades detalladas en el cuadro.

El movimiento, en el ejercicio anterior, fue el siguiente:

	2013 reexpresado	ADICIONES/ (MINORACIONES)	Impto. Imputado	2014
SEPES				
FEDER	10.513,81	(1.361,75)	(278,28)	8.873,78
VASCO MAYACINA	107,17	(17,86)		89,31
LOMA COLMENAR	366,55	(41,34)	(118,52)	206,69
AGUAS VIVAS	1.680,60	(273,98)		1.406,62
B. SAN ISIDRO	1.194,75	(199,13)		995,62
TARAZONA	54,17	(7,88)	(6,89)	39,4
Pasivos por Impto. diferido	13.917,05	(1.901,94)	(403,69)	11.611,42
VILANOVA I	722,91			722,91
MUROS	393,63			393,63
VIMIANZO	978,42		(4,05)	974,37
MALPICA	175,99			175,99
CEE	573,83			573,83
RIANXO	891,57			891,57
Pasivos por Impto. diferido	3.736,35		(4,05)	3.732,30
Ajuste consolidación	165,96		4,05	170,01
S.E.A.	3.902,31			3.902,31
Ajuste consolidación deterioro sociedades perímetro de consolidación	12.380,07			12.380,07
TOTAL CONSOLIDADO	30.199,43	(1.901,94)	(403,69)	27.893,80

e.- Los Principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son:

Activos corrientes	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Hacienda Pública por retenciones y pagos a cuenta	13,02	28,37
Hacienda Pública deudora por IVA	309,07	436,77
Impuesto corriente	1.850,00	35,72
Resto conceptos tributarios		953,32
Total	2.172,09	1.454,18

Pasivos corrientes	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Administraciones Públicas acreedoras por IVA	679,70	909,19
Hacienda Pública acreedora por IRPF	30,98	47,78
Organismos de la Seguridad Social	234,89	213,34
Hacienda Pública acreedora por Impto. sobre Sociedades	-	1.635,79
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	20,73	14,75
Total	966,29	2.820,85

f.- Bases Imponibles negativas:

Algunas de las sociedades del Grupo tienen acreditadas Bases Imponibles negativas que pueden compensar individualmente en los ejercicios siguientes a aquellos en que se generaron.

La ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades ha eliminado el plazo de expiración de utilización de las bases imponibles negativas. Establece, con carácter general, un límite cuantitativo del 70 por ciento de aplicación sobre la base imponible previendo transitoriamente otros límites para los períodos impositivos 2015 y 2016.

Para el ejercicio 2016, según redacción dada por la disposición final vigésima primera de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2015. Las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con el límite del 60 por ciento de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización y a su compensación.

En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

El detalle de bases imponibles negativas, en miles de euros, susceptibles de ser compensadas con bases imponibles positivas de los siguientes períodos es el siguiente:

	Importe	Compensado	Importe pendiente de compensar
BASES IMPONIBLES NEGATIVAS	344.152,03	(2.724,66)	341.427,37

- Otros Tributos: IVA.

La entidad dominante, SEPES, 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 exentas como no exentas: Ventas, intereses devengados por aplazamiento en las ventas e ingresos por intereses de demora.

El porcentaje de IVA deducible en el año 2015 según esta prorrata fue el 88 por ciento (el 84 por ciento en el ejercicio anterior).

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación (S.P.A.) con fecha 4 de mayo de 2011 recibió notificación de la Dirección General de Tributos en contestación a una consulta vinculante formulada por la misma en la que se concluye que dado que la Sociedad fue creada por el Gobierno como máximo órgano de la Administración General del Estado, para el desarrollo de un programa público de ayuda a la vivienda, como en este caso es la dinamización del mercado de alquiler, por lo que, como tal Entidad Gestora de Programa Público estarán sus operaciones sujetas y exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido. La Sociedad ha aplicado, a partir de la fecha de notificación de la consulta vinculante, la resolución obtenida considerando que no tiene carácter retroactivo y no supone contingencia alguna para los ejercicios abiertos a inspección.

17. Ingresos y gastos

El Grupo registra los ingresos de explotación en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios", salvo las subvenciones de explotación y los de la actividad inmobiliaria que se reconocen como "Otros ingresos" en la cuenta de resultados consolidada adjunta.

a) Importe neto de la cifra de negocios

La composición por categoría de actividades, en miles de euros, de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es la siguiente:

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes	72.140,42	61.400,04
GESTUR RIOJA		
S.P.A.		
S.E.A.	3.626,33	135,31
Total	75.766,75	61.535,34

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

El importe neto de la cifra de negocios por Comunidades Autónomas, en miles de euros, es el siguiente:

En el ejercicio:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	SEPES	GESTUR RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
ANDALUCÍA	288,42				288,42
CASTILLA-LEÓN	9,01				9,01
CASTILLA LA MANCHA	9.075,64				9.075,64
CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA	2.901,78				2.901,78
VALENCIANA	241,72				241,72
GALICIA	110,16			3.626,33	3.736,49
LA RIOJA	29,70				29,70
MADRID	50.260,94				50.260,94
CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA	8.288,02				8.288,02
REGIÓN DE MURCIA	852,00				852,00
TOTAL	72.140,42			3.626,33	75.766,75

En el ejercicio anterior:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	SEPES	GESTUR RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
ANDALUCÍA	2.525,42				2.525,42
ARAGÓN	448,99				448,99
CASTILLA-LEÓN	4.710,87				4.710,87
CASTILLA LA MANCHA	4.694,73				4.694,73
CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA	42.557,68				42.557,68
VALENCIANA	1.041,34				1.041,34
GALICIA	541,62			135,30	676,92
MADRID	4.525,91				4.525,91
REGIÓN DE MURCIA	128,55				128,55
TOTAL	61.400,04			135,30	61.535,34

En lo referente a la entidad dominante, SEPES:

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2015, fueron:

- . La venta de 9 parcelas de uso residencial por 45 millones de euros en la actuación "Parque de Ingenieros de Villaverde" (Madrid), configurándose como una de las operaciones más relevantes de venta de suelo público en Madrid, que permitirá el desarrollo aproximado de 1.200 viviendas sometidas a algún tipo de protección pública para su posterior venta o alquiler,
- . la venta de 51 parcelas en la actuación "La Golondrina" de aproximadamente 90.000m² por un importe de 4,8 millones de euros,
- . la venta de 1 parcela en la actuación "Aguas Vivas" (Guadalajara) a una Cooperativa para la construcción de viviendas,
- . la venta de las parcelas T-3 y B-3 de la actuación conocida como "Isla Chamartín", donde SEPES tenía una participación proindiviso del 56,85 por ciento y 30,48 por ciento, respectivamente, por un importe de 5.3 millones de euros, y
- . la entrega de "72 viviendas protegidas" en Melilla.

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2014, fueron:

- . La entrega de las "317 viviendas en Loma de Colmenar",
- . la venta de una parcela en la actuación "Parque Central de Ingenieros en Villaverde",
- . la venta de la parcela comercial en la actuación "San Marcos",
- . la venta como consecuencia del convenio firmado con el Ayuntamiento de Aranda de Duero para la regulación patrimonial del polígono,
- . el resto de las más significativas son parcelas en las actuaciones siguientes: "Parque Huelva empresarial", "La Golondrina", "Campollano Norte", "La Hiniesta ampliación" y "Cerro de San Cristobal".

1.- Ingresos por actividad:

En miles de €

Tipo de actividad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Venta suelo	75.766,75	61.535,34
Ingresos por alquiler viviendas S.P.A.		
Ingresos por arrendamientos	167,88	167,94
Ingresos por servicios diversos	791,17	494,87
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	144,78	1.306,02
Total	76.870,58	63.504,18

Ingresos de explotación: Otros ingresos

En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Ingresos por servicios diversos	959,05	662,81
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	144,78	1.306,02
Total	1.103,83	1.968,83

En la entidad dominante, SEPES:

Los más significativos son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas.

b) Variación de existencias

En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
De productos terminados	(59.688,55)	(18.164,89)
De productos en curso	(10,66)	718,19
Total	(59.699,21)	(17.446,70)

c) Aprovisionamientos y otros gastos de explotación

En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Trabajos realizados por terceros	51,26	1.099,15
Compras y aprovisionamientos	27.636,35	33.025,61
Pérdidas por deterioro de existencias	(22.954,82)	(5.325,77)
Otros gastos de explotación	14.669,50	17.755,07
Total	19.402,29	46.554,07

d) Gastos de personal

En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sueldos y salarios	6.393,96	6.582,54
Indemnizaciones	3,35	206,52
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.981,79	2.060,93
Retribuciones al personal de alta dirección	391,05	70,17
Retribuciones al Consejo de Administración	40,15	62,63
Otros gastos sociales	6,40	6,32
Total	8.816,71	8.989,12

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 6,67 miles de 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 la Entidad Axa Aurora Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros para la prestación de este servicio.

Además existe la dotación al Fondo de pensiones de la Administración General del Estado.

En el año 2015, al igual que en el 2014, no se abonó 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.

e) Exceso de provisiones En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Exceso de provisiones	841,27	4.432,53

f) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Resultados en enajenaciones de inmovilizado intangible		
Resultados en enajenaciones de inmovilizado material	6.516,90	0,68
Total	6.516,90	0,68

SEPES durante los ejercicios 2014 y 2015 ha procedido a la reorganización y optimización de los espacios ocupados por el personal de la Entidad, incluyendo los espacios que ocupaba la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. Dicha optimización de espacios ha supuesto la liberación de las plantas 5ª y 8ª que contaban con una superficie de 1.713 m², con un ahorro de aproximadamente 200 miles de euros de costes operativos anuales.

En este sentido, durante el ejercicio 2015 se ha procedido a la venta de dichas plantas 5ª y 8ª, consiguiendo un beneficio extraordinario de 6,4 millones de euros.

g) Ingresos y gastos financieros

Ingresos financieros En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Por activos financieros negociables		
Por activos financieros disponibles para la venta		
De créditos no corrientes y corrientes	9.173,42	13.362,72
De efectivo y otros activos líquidos equivalentes	561,22	687,60
Total	9.734,64	14.050,32

Composición de los gastos financieros:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Créditos y préstamos	4.427,32	6.050,74
Acreedores por arrendamientos financieros		
Variación de provisiones de inversiones financieras		
Otras deudas con terceros		
Otros gastos financieros	8,20	3,50
Total	4.435,52	6.054,24

En SEPES la disminución de gastos financieros es debido, principalmente, a la amortización del principal de 50 millones relativo al préstamo ICO y a la bajada del Euribor.

Aportación al resultado consolidado:

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Integración global:						
SEPES	823,97	0,00	823,97	1.763,48	0,00	1.763,48
Gestur La Rioja, S.A.	(100,86)	(33,62)	(134,48)	(82,66)	(27,55)	(110,21)
S.P.A.	57,32	0,00	57,32	27,48	0,00	27,48
S.E.A.	39,87	7,91	47,78	(647,48)	(128,49)	(775,97)
Puesta en equivalencia:						
A.M.C. POLÍG. DE ARINAGA	(204,23)		(204,23)	(60,23)		(60,23)
A.M.C. POLÍG. VALLE DE GÜIMAR	33,72		33,72	(295,15)		(295,15)
Saprelorca, S.A.	(22,34)		(22,34)	(184,20)		(184,20)
P.L.S.E.	(84,59)		(84,59)	(83,59)		(83,59)
Bilbao Ría 2000, S.A.	0,00		0,00	0,00		0,00
Deportivo Santa Ana, S.L.	(130,82)		(130,82)	(117,04)		(117,04)
Total	412,04	(25,71)	386,33	320,61	(156,04)	164,57

18. Provisiones y contingencias

MOVIMIENTO DE PROVISIONES A L/P (NO CORRIENTES)

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	DOTACIONES	APLICACIONES y REVERSIONES	TRASPASO A CORTO PLAZO	SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
Impuestos	(6.824,21)	(2.362,10)	88,34		(9.097,96)
Provisión riesgos y gastos	(13.659,99)	(693,53)	4.825,95		(9.527,57)
Provisión gastos polígonos terminados	(4.091,57)				(4.091,57)
TOTAL	(24.575,76)	(3.055,63)	4.914,29		(22.717,11)

MOVIMIENTO DE PROVISIONES A C/P (CORRIENTES)

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	DOTACIONES	APLICACIONES y REVERSIONES	TRASPASO DE LARGO PLAZO	SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
Provisiones por terminación actuaciones e impuestos	(30.421,69)	(7.313,10)	16.152,40		(21.582,39)
Provisiones por operaciones comerciales y otras	(629,67)		419,47		(210,20)
TOTAL	(31.051,36)	(7.313,10)	16.571,86		(21.792,59)

Las provisiones que figuran en el balance consolidado adjunto se considera que cubren las responsabilidades propias que pueden derivarse en el desarrollo de las actividades del Grupo.

Provisiones a largo plazo:

- Provisión para impuestos recoge las cantidades provisionadas por la entidad dominante SEPES, con el siguiente desglose:

Impuesto de Actividades Económicas: 74,73 miles de euros (53,06 miles de euros ejercicio anterior).

Impuesto de Bienes Inmuebles: 9.023,23 miles de euros (6.771,15 miles de euros ejercicio anterior).

- Provisión para otras responsabilidades: corresponde a las dotadas, por la entidad dominante SEPES:

Dotación por la venta de la Zal de Valencia con un saldo de 836,68 miles de euros, (819,58 miles de euros en el ejercicio anterior), por las manzanas C2, D2 y E2 se ha provisionado este año por su actualización 17,10 miles de euros, (18,30 miles de euros en el ejercicio anterior).

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 8.546,56 miles de euros, (12.696,08 miles de euros en el ejercicio anterior).

- Provisión de gastos polígonos terminados, dotada en su totalidad por la entidad dominante SEPES, corresponde a convenios con los ayuntamientos, con un saldo de 4.091,57 miles de euros.

Provisiones a corto plazo:

- Provisión por terminación actuaciones e impuestos:

El importe de esta provisión se compone de las siguientes cantidades:

La entidad dominante SEPES por 19.056,66 miles de euros (27.512,59 miles de euros en el ejercicio anterior), GESTUR RIOJA, S.A. por 2.019,85 miles de euros (2.021,32 miles de euros en el ejercicio anterior) y la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. por 505,88 miles de euros (887,78 miles de euros en el ejercicio anterior).

- Provisión por operaciones comerciales y otras:

Corresponde a las cantidades provisionadas por la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación, 210,20 miles de euros (629,67 en el ejercicio anterior), para cubrir los posibles costes que puede suponer la ruptura de los compromisos contraídos con arrendadores, así como otros gastos para proceder a la liquidación de la misma, adoptada por el socio único, según se ha indicado a lo largo de esta Memoria.

Tal y como señalaba el informe de auditoría de ejercicios anteriores de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación, esta provisión se realizó en base a la mejor estimación disponible, desconociéndose el importe final de los posibles pagos a realizar por las cancelaciones unilaterales de los contratos vigentes en régimen de alquiler garantizado.

En la entidad dominante SEPES, las parcelas M-4, M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial "VASCO MAYACINA" de Mieres (Asturias), fueron transmitidas por SEPES en virtud de permuta formalizada en escritura pública de 28/07/2009, por un valor total de 4.699,23 miles de 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 relación a la parcela M-4, el pasado mes de julio de 2015, se dictó sentencia por la que se declaró resuelto el contrato de permuta sobre dicha parcela, obligándose las partes a restituirse las prestaciones recíprocamente recibidas, condenando a SEPES al pago de una indemnización, que se ha hecho efectiva en enero de 2016 por un importe de 168 mil euros de principal y 16 mil euros de gastos e intereses de demora asociados.

En relación a las parcelas M-6, M-7 y M-8, en enero de 2015, SEPES fue 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 mil euros, habida cuenta de la imposibilidad por parte de SEPES de recibir las viviendas. OCA pretende el cumplimiento del contrato firmado en 2009, 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.

SEPES se opuso al hecho de que sea considerado que la imposibilidad sobrevenida de recibir las viviendas haya sido causada por su incumplimiento, sino que es consecuencia de una imposibilidad legal del contrato, que afecta a las dos partes, en tanto que una no puede entregar la prestación comprometida y la otra no puede recibirla, pero sin culpa alguna ni de la una ni de la otra.

Con fecha del pasado 12 de julio se ha comunicado por la Abogacía del Estado en Asturias la Sentencia 157/2016 del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Oviedo acordada en los presentes autos, sin perjuicio de que la misma llegue a confirmarse o adquirir firmeza, establece el pago a favor de SEPES de 3.069,17 miles de euros como contraprestación económica por la entrega de los solares. Como consecuencia de dicha Sentencia SEPES ha decidido provisionar la diferencia entre el activo contabilizado y lo resuelto por la Sentencia (1.034,57 miles de euros).

19. Operaciones con partes vinculadas

La entidad dominante SEPES y el resto de las empresas del grupo cuando realizan operaciones con sus vinculadas se valoran a valor de mercado.

La partida "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, incluye 161,65 miles de euros (161,65 miles de euros en el ejercicio anterior) por la facturación de la entidad dominante SEPES a la empresa asociada "Deportivo Santa Ana, S.L.". Esta deuda se encuentra totalmente provisionada en el ejercicio 2015.

20. Personal

El desglose del número medio de personas separadas entre hombres y mujeres por categorías profesionales entre los que figuran los consejeros y directivos, es el siguiente:

Por categorías profesionales:	Nº MEDIO DE EMPLEADOS		Nº MEDIO DE EMPLEADOS discapacitados >=33%	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Consejeros	16	18		
Total Consejeros	16	18		
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	3	3		
Resto de directores y gerentes	4	5		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	115	118		
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	44	45		
Total trabajadores	166	171		

Por sexo:

A FINAL DE EJERCICIO

	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	9	7	10	7
Total Consejeros	9	7	10	7
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	2	1	2	1
Resto de directores y gerentes	4		5	
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	64	51	64	50
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	14	30	15	30
Total trabajadores	84	82	86	81

En el presente ejercicio 2015, el número de directivos de la matriz del Grupo se ha visto reducido en un efectivo, procedente de la Dirección de Relaciones Institucionales, que contaba con un contrato, cuya remuneración máxima ascendía a 74.835 euros. Sus funciones han pasado a ser desempeñadas por la Secretaría General.

21. Información sobre medio ambiente

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

Las sociedades en el desarrollo de su actividad incorporan dentro del instrumento urbanístico denominado Proyecto Sectorial, la correspondiente separata con el estudio de impacto ambiental.

Por lo que respecta a la entidad dominante, SEPES:

SEPES cuenta con una memoria medioambiental que se actualiza periódicamente y que recoge las acciones realizadas en cada una de sus actuaciones.

22. Otra información

Retribuciones satisfechas al Consejo de Administración y personal de Alta Dirección de la entidad dominante, SEPES:

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración durante el año 2015 asciende a la cantidad de 40,15 miles de euros (62,63 miles de euros en 2014), habiendo disminuido notablemente el gasto (un 36 por ciento), sin haber variado el número de consejeros.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos ni durante el año 2015 ni el 2014 con esta Entidad.

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

En relación a la retribución de los miembros de la Alta Dirección, ésta ascendió a 318,20 miles de euros, (357 miles de euros en el ejercicio anterior), mientras que la retribución de la Directora General (alto cargo), fue de 105,5 miles de euros, (105,5 miles de euros en el ejercicio anterior), más trienios de antigüedad por un importe de 4,2 miles de euros, (4,2 miles de euros en el ejercicio anterior).

No existen en el Grupo acciones propias o de la entidad dominante ni se han efectuado durante 2015 ni 2014 operaciones con dichas acciones.

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

Las remuneraciones percibidas por los administradores en el ejercicio actual ascienden a 2,78 miles de euros (0,90 miles de euros en el ejercicio anterior).

La remuneraciones percibidas por el personal de alta dirección en el ejercicio actual ascienden a 55,24 miles de euros (52,60 miles de euros en el ejercicio anterior).

Información sueldos, dietas y otras remuneraciones Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.:

Los administradores no han percibido remuneraciones ni en el ejercicio actual ni en el ejercicio anterior.

La remuneraciones percibidas por el personal de alta dirección en el ejercicio actual ascienden a 72,85 miles de euros (70,17 miles de euros en el ejercicio anterior).

23. Honorarios de los auditores

La entidad dominante, SEPES, es auditada por la IGAE, Intervención General de la Administración del Estado.

Los honorarios correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014 relativos a servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo, por los auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo, se muestran en el siguiente cuadro:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Honorarios por servicios de auditoría	18,84	22,84
Honorarios por otros servicios	0,00	0,00
Total	18,84	22,84

Sociedades del perímetro de consolidación	Auditores	Honorarios Auditores Miles de euros	
		Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Gestur Urbanística de La Rioja, S.A.	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	1,84	1,84
S.P.A.	Mazars Auditores, S.L.P.	10,00	14,00
S.E.A.	Auditores, Consultores, Expertos Independientes, S.L.P.	7,00	7,00
Total		18,84	22,84

24. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la Memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, aclara y sistematiza la información que las sociedades mercantiles deben recoger en la Memoria de las cuentas anuales individuales y consolidadas, a efectos del deber de información previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Las sociedades mercantiles que formulen cuentas anuales consolidadas también se incluyen en el ámbito de aplicación de esta resolución, si bien exclusivamente respecto a las sociedades radicadas en España que se consolidan por el método de integración global o proporcional al margen del marco de información financiera en que se formulen las citadas cuentas anuales.

En cumplimiento de la citada Resolución, de aplicación a las cuentas anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, la información sobre el periodo medio de pago a proveedores relativa al ejercicio 2015 es la siguiente:

	Ejercicio actual Días				
	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L.	GESTUR RIOJA, S.A.	SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A.	Total general
Periodo medio de pago a proveedores	(15,83)	(1,39)	(23,50)	268,96	30,14
Ratio de operaciones pagadas	(16,00)	(6,96)	(23,44)	0,00	(15,41)
Ratio de operaciones pendientes de pago	16,00	147,66	(26,72)	363,43	349,39
	Importe (miles de euros)				
	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L.	GESTUR RIOJA, S.A.	SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A.	Total general
Total pagos realizados	15.679,47	491,11	24,29	348,61	16.543,48
Total pagos pendientes	83,48	18,37	0,45	2.257,69	2.359,99

El cálculo se ha efectuado conforme a la metodología del Real Decreto 635/2014, de 25 de julio. Por el que se desarrolla la metodología de cálculo del período medio de pago a proveedores de las administraciones Públicas y las condiciones y el procedimiento de retención de recursos de los regímenes de financiación, previstos en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

En relación al ejercicio 2014, acogiéndose a la disposición adicional única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Entidad ha optado por no incluir la información del ejercicio anterior. La citada disposición adicional única establece que, en las cuentas anuales del primer ejercicio de aplicación de esta resolución, no se presentará información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

No obstante, si se aplicasen los mismos criterios para el ejercicio 2014, los resultados no diferirían de forma significativa de los obtenidos para el ejercicio 2015.

25. Activos no corrientes mantenidos para la venta

En el ejercicio 2013, la entidad dominante SEPES, procedió a reclasificar a este epígrafe inmuebles que se encontraban contabilizados, en ejercicios anteriores, tanto en el Inmovilizado material como en Inversiones inmobiliarias.

En el ejercicio actual, se ha realizado la venta de dichos activos con un beneficio de 6.420,91 miles de euros.

26. Hechos posteriores al cierre

El Consejo de la sociedad participada Bilbao Ría 2000 en su sesión del 15 de febrero de 2016 aprobó la formalización de un nuevo préstamo participativo entre la Sociedad y sus accionistas por un importe de 10 millones de euros, con desembolso en un 50 por ciento antes del 30 de marzo de 2016, y el resto, previa aprobación del Consejo de Administración de Bilbao, Ría 2000, S.A., antes del 30 de junio de 2016.

En relación al préstamo de 2009 de Bilbao Ría 2000, S.A., con vencimiento 20 de diciembre de 2015, debe de indicarse que con fecha 22 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de Bilbao Ría 2000, S.A. aprobó las condiciones ofertadas por parte de las Entidades financieras, de refinanciación a 10 años más, hasta 2025, donde todos los socios ratifican las cartas de patrocinio de 2009, excepto SEPES y ADIF, que se comprometieron a firmarlas en el caso de que se obtenga, con carácter previo, la preceptiva autorización legal. Por ello la refinanciación acordada está sujeta a una condición resolutoria en caso de incumplimiento.

27. 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. De 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	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
MANZANA I IBI (Alicante)	19.800,00	(4.143,48)	15.656,52
U.A. LA JARDINERA 2 TELDE (Las Palmas)	2.239,25	(1.337,98)	901,27
LA ORDEN (Badajoz)	2.208,41	(1.591,92)	616,49
SECTOR V PGOU PUERTOLLANO (Ciudad Real)	5.500,00	(5.116,74)	383,26
SECTOR ULD 19-07 LA ARMUNIA (León)	10.845,00	(7.081,30)	3.763,70
LA BASCONIA (Vizcaya)	15.400,00	(2.348,53)	13.051,47
DRAGUILLO SUR SEC. SSU 5.9 (Santa Cruz Tenerife)	14.555,96	(12.124,39)	2.431,57
SECTOR SUS-S-24 LINARES (Jaén)	10.070,88	(9.174,45)	896,43
Totales	80.619,50	(42.918,79)	37.700,71

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 112.911,37 miles de euros.

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

Actuaciones	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
PARQUE CENTRAL INGENIEROS DE VILLAVERDE (Madrid)	58.504,68	(26.295,82)	32.208,86
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (Valencia)	9.110,98	(3.088,75)	6.022,23
PARQUE DE ARTILLERÍA (Valencia)	21.821,54	(13.300,76)	8.520,78
CUARTEL DE ARTILLERÍA (Sevilla)	23.474,17	(8.153,93)	15.320,23
Totales	112.911,37	(50.839,26)	62.072,11

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración de las 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 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 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
 - Normativas de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.
 - Plan Director de Vivienda 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 por ciento 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 por ciento 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 IGAE, se ha continuado con el trabajo de valoración de las existencias alcanzando una cobertura del 99 por ciento del inventario. Por un lado se han valorado las actuaciones en desarrollo cuyo impacto se resume, en miles de euros, en la siguiente tabla:

ACTUACIONES EN DESARROLLO	COSTE	PROVISIÓN		VALOR NETO
		RESERVAS	P Y G	
APR 10.02 (OPERACION CAMPAMENTO)	41.121,92	30.430,66	2.113,74	8.577,52
PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2)*	15.000,00	11.659,11	535,42	2.805,47
PALENCIA RESIDENCIAL (1.563 VIV) S. 3R	16.434,13	9.492,35	600,46	6.341,32
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL (ORETANIA)	18.851,62	7.055,86	-79	11.874,76
CRUCERO OESTE**	11.363,41	6.066,18	-253	3.669,13
LA ALJAU	11.067,30	5.762,33	-1,23	5.306,20
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 2AE	8.624,56	3.329,63	-169,52	5.464,45
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 7AE	2.540,43	1.634,71	-190,3	1.096,02
BUENAVISTA	12.194,52	2.371,79	-1115,39	10.938,12
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 8AE	3.957,77	1.663,59	-499,5	2.793,68
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 2ª FASE	5.941,36	655,8	-126,52	5.412,08
GUADALHORCE (PERI II)	2.891,51	90,46	81,61	2.719,44
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS	13.353,30		92,52	13.260,78
CTRA. ISLA RESTO	2.844,75		350,28	2.494,47
BUZANCA	1.090,82		123,78	967,04
ESPIRITU SANTO MANZANAS III Y XIV	1.008,53		696,8	311,73
VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE	891,29		25,28	866,01
LUGAR DE VIO	281,99		12,1	269,89
MANZANARES RESIDENCIAL	73,72		18,68	55,04
TOTAL	169.532,93	80.212,47	2.216,21	85.223,15

*Valor de coste del suelo adquirido

** Para calcular el valor neto, debe añadirse la provisión contabilizada en 2012 por 1.881,10 miles de 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 y 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 resulta 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.
- Normas autonómicas aplicables en materia urbanística y de vivienda.

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

Asimismo, se tuvieron 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 tomaron 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 realizaron 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 procedió a actualizar el deterioro, utilizando los mismos estudios empleados en el ejercicio anterior, en su mayor parte, validados por TINSA, comparándolo con el coste actualizado a 31 de diciembre de 2014, tanto en las actuaciones en desarrollo como en venta.

El detalle de los impactos de las actuaciones en desarrollo, se resume en:

Coste: 356.346,97 miles de euros
Deterioro acumulado, ejercicio anterior: 151.772,01 miles de euros
Deterioro ejercicio 2014: 1.017,03 miles de euros
Valor neto: 203.557,93 miles de euros.

Ejercicio 2015:

En este ejercicio se ha procedido a actualizar la provisión del deterioro, con la actualización de los costes incurridos y las ventas realizadas. El detalle de los impactos de las actuaciones en desarrollo, en miles de euros, se muestra en el siguiente cuadro:

ACTUACIONES	COSTE	DETERIORO ACUMULADO	DETERIORO AÑO 2015	VALOR NETO
PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2)*	15.000,00	12.194,53		2.805,47
APR 10.02 (OPERACION CAMPAMENTO)	41.532,53	32.754,06	200,96	8.577,51
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS	13.640,96	193,07	187,11	13.260,78
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 2ª FASE	6.253,11	564,73	276,32	5.412,06
GUADALHORCE (PERI II)	3.049,01	248,74	80,83	2.719,44
CTRA. ISLA RESTO	3.105,24	497,02	113,74	2.494,48
BUZANCA	1.140,50	139,61	33,84	967,05
ESPIRITU SANTO MANZANAS III Y XIV	1.014,05	702,32		311,73
VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE	909,96	30,50	13,45	866,01
LUGAR DE VIO	283,68	13,79		269,89
MANZANARES RESIDENCIAL	96,81	24,20	17,58	55,03
BUENAVISTA	12.247,90	1.279,85	29,93	10.938,12
PALENCIA RESIDENCIAL (1.563 VIV) S. 3R	16.485,56	10.109,29	34,95	6.341,32
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 2AE	8.684,26	3.178,79	41,01	5.464,46
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 7AE	2.557,84	1.454,12	7,70	1.096,02
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 8AE	3.985,63	1.178,92	13,03	2.793,68
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL (ORETANIA)	20.001,43	7.025,58	1.101,10	11.874,75
LA ALJAU	11.090,37	5.773,36	10,80	5.306,21
MANZANA I IBI (Alicante)	19.800,00	4.143,48		15.656,52
U.A. LA JARDINERA 2 TELDE (Telde Las Palmas)	2.239,25	1.337,98		901,27
LA ORDEN (Badajoz)	2.208,41	1.591,92		616,49
SECTOR V PGOU PUERTOLLANO (Ciudad Real)	5.500,00	5.116,74		383,26
SECTOR ULD 19-07 LA ARMUNIA (León)	10.845,00	7.081,30		3.763,70
LA BASCONIA (Vizcaya)	15.400,00	2.348,53		13.051,47
DRAGUILLO SUR SEC. SSU 5.9 (Santa Cruz de Tenerife)	14.555,96	12.124,39		2.431,57
SECTOR SUS-S-24 LINARES (Jaén)	10.070,88	9.174,45		896,43
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (Valencia)	9.110,98	3.088,75		6.022,23
PARQUE DE ARTILLERÍA (Valencia)	21.821,54	13.300,76		8.520,78
CUARTEL DE ARTILLERÍA (Sevilla)	23.474,17	8.153,93		15.320,24
PLATAFORMA LOGISTICA DEL SUROESTE EUROPEO	36.355,27	254,68	38,46	35.062,13
CRUCERO OESTE	11.392,63	7.709,65	13,85	3.669,13
TOTAL	342.852,94	152.789,05	2.214,66	187.849,23

Adicionalmente se encuentra deteriorado en su totalidad, desde el año 2006, la actuación "el Trocadero resto" por un total de 772,95 miles de euros.

- B) 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, solicitan a SEPES una "comfort letter" a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de SEPES de 26 de mayo de 2009 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 Argentaria, S.A. Para su tramitación, según acuerdo, solicitaron a SEPES una "comfort 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.

Como consecuencia de la autorización de la firma de las citadas *comfort letters* por parte del Consejo de Administración de SEPES en los años 2009 y 2011, en julio de 2014, se formalizó un préstamo participativo a favor de la Sociedad por un importe de 10 millones de euros, que suscribieron la totalidad de sus accionistas en proporción al porcentaje de participación en el accionariado. Posteriormente, con fecha 23 de febrero de 2015 se suscribió un segundo préstamo participativo de 9 millones de euros. Por lo tanto SEPES, al cierre de 2015 ha aportado su porcentaje correspondiente, que asciende a la cantidad de 4.752,85 miles de euros (2,5 millones de euros en el 2014 y 2,25 millones de euros en el 2015).

El pasado 20 de diciembre de 2015 tuvo lugar el vencimiento del préstamo de 2009 cuyo saldo en ese momento era de 95,7 millones de euros. Debe de indicarse que con fecha 22 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de Bilbao Ría 2000, S.A. aprobó las condiciones ofertadas por parte de las Entidades financieras, de refinanciación del citado préstamo a 10 años más, hasta 2025, donde todos los socios ratifican las cartas de patrocinio de 2009, excepto SEPES y ADIF, excepto SEPES y ADIF que se comprometieron a firmarlas en el caso de que se obtenga, con carácter previo, la preceptiva autorización legal. Por ello la refinanciación acordada está sujeta a una condición resolutoria en caso de incumplimiento.

- C) 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 fechas 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 un total de 8,33 millones de euros.

Con fecha 28 de noviembre de 2014 se firmó 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 firmó el Convenio entre el Ministerio de Fomento y SEPES en el que se acuerda la concesión directa de una subvención, que se hizo efectiva durante el 2015 y 2016.

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 41,97 millones de euros, habiéndose recibido el correspondiente acta de recepción.

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

Durante el año 2015 y principios del 2016 se ha recibido la diferencia entre el Convenio y lo efectivamente invertido.

D) Con fecha 12 de septiembre de 2014, formalizó la actualización del programa de actuación para el desarrollo del acuerdo Marco entre el extinto Ministerio de Vivienda y la Ciudad de Melilla para financiar el plan de urbanización y construcción de viviendas protegidas para arrendamiento en dicha ciudad, con el objeto de adaptar y desarrollar las previsiones del Programa de actuación a las necesidades reales de ejecución de obras, estableciéndose las siguientes fases de ejecución:

- 1ª Fase: se corresponde con la ejecución de 60 viviendas en las parcelas S1 y S2.
- 2ª Fase: se corresponde con i) 42 viviendas en cuatro parcelas del Barrio Hebreo; ii) 47 viviendas en dos parcelas.
- 3ª Fase: se corresponde con 211 viviendas. Esta fase comenzará una vez se aporten por la Ciudad de Melilla los suelos donde se vayan a desarrollar las promociones.
- 4ª Fase: comprenderá únicamente la ejecución del número de viviendas que, con arreglo a la financiación prevista para el Plan sea posible ejecutar, conforme a lo establecido en la estipulación segunda del Convenio de 18 de noviembre de 2008, y adenda de 18 de noviembre de 2011, al indicado Convenio.

Durante el año 2015 se han entregado las 60 viviendas de las parcelas S1 y S2 y 12 viviendas de la 2ª fase.

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo

Informe de gestión consolidado ejercicio 2015

1. Principales datos económicos del ejercicio 2015

Resultado del ejercicio:

En este ejercicio 2015, el Grupo SEPES ha consolidado su retorno a los beneficios, con un resultado positivo de 0,4 millones de euros, en línea con el beneficio de 2014 (0,2 millones de euros).

Ventas:

Las ventas del Grupo ascendieron a 75,8 millones de euros, un 23 por ciento superior a las ventas de 2014 y un 67 por ciento por encima de las del ejercicio 2011.

Cabe recordar que en 2013, la matriz del Grupo, SEPES, llevó a cabo la aprobación de las Normas de Comercialización de la Entidad, que viene a garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad, cuya entrada en vigor, debido al importante impacto de las mismas, tuvo lugar con fecha 1 de enero de 2014.

Una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas dada la delicada situación económica existente en aquel momento, fue priorizar las ventas al contado. En este sentido, el 93 por ciento de las ventas de 2015 en SEPES, fueron al contado, con el consiguiente efecto beneficioso para la situación económica del Grupo.

Endeudamiento financiero:

En este ejercicio 2015 se ha comenzado a amortizar el préstamo de 2009 suscrito con el ICO, de 250 millones de euros, con el pago de sus dos primeras cuotas de 25 millones de euros cada una, en enero y julio de 2015, respectivamente (adicionalmente se han pagado en enero y julio de 2016, los vencimientos correspondientes a este año). De esta manera, el endeudamiento del Grupo al cierre de 2015 ha disminuido en un 19 por ciento con respecto al ejercicio anterior (un 43 por ciento respecto al cierre de 2011).

Debe recordarse que al inicio de 2012, unos de los retos a los que se enfrentaba el Grupo SEPES era el poder afrontar el pago de dichas cuotas de amortización en 2015, habida cuenta de la fuerte caída experimentada en las ventas en los últimos años (45 millones de euros en 2011). Como dato, este volumen de 45 millones, principal entrada de flujos de caja para el Grupo, representaba un 90 por ciento del desembolso obligatorio de la amortización anual del referido préstamo (50 millones), y todo ello, sin contar con los intereses de dicho préstamo y los desembolsos asociados a los costes de estructura del Grupo.

En cuanto a las magnitudes del Balance, el total activo de 2015 ha alcanzado los 1.243,9 millones de euros y el Patrimonio Neto los 911,7 millones.

A lo largo del presente informe de gestión consolidado, se presenta un resumen de los principales aspectos puestos de manifiesto en las principales entidades del Grupo Consolidado.

2.-Principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el grupo.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables tratando de obtener un equilibrio óptimo entre la deuda y los fondos propios. El coste

de capital, así como los riesgos asociados, son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las potenciales inversiones.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias, caja y activos líquidos y fondos propios. El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principales riesgos a reseñar son:

2.1.- 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 las sociedades del Grupo y su repercusión en los estados financieros.

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

Dada la actividad de las sociedades del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, el Grupo se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

Riesgo de crédito

La actividad principal del Grupo es la venta de suelo urbanizado, tanto suelo industrial como suelo residencial.

En la actividad de venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real.

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

El riesgo de crédito del Grupo por tanto, es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de la Entidad dominante, SEPES, en relación a las ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 92,5 por ciento de la deuda en mora. Dicho riesgo ha ido disminuyendo en los tres últimos ejercicios en SEPES 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 (considerando el principal vencido, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) ha pasado en la Entidad dominante de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 50,7 millones de euros en diciembre de 2015.

Riesgo de tipo de interés

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo.

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

SEPES contrajo una deuda con el ICO en el ejercicio 2009, referenciada a un tipo de interés variable (EURIBOR a 6 meses), por un importe de 250 millones de euros. Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la entidad.

El Grupo no mantiene operaciones de cobertura financiera para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, salvo lo expuesto a continuación para la Sociedad que consolida por puesta en equivalencia, BILBAO RÍA 2000, S.A. Esta decisión fue tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de la deuda. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

En este punto es importante reseñar que la entidad que consolida por puesta en equivalencia, BILBAO RIA 2000, S.A., también está expuesta a este tipo de riesgo.

En este sentido,

- En el año 2009 firmó un préstamo sindicado con varias entidades financieras con un límite de 180 millones, destinado a financiar el plan de inversiones 2009 a 2017 de la Sociedad con una duración de 6 años, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a tres meses. En este préstamo se otorgó a favor de las entidades financieras compromiso de garantía hipotecaria sobre suelo de la Sociedad y comforts letters por parte de los accionistas de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2015 la cantidad pendiente de devolución, ya vencida, ascendía a 95,7 millones de euros. En este sentido, debe de indicarse que con fecha 22 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de Bilbao Ría 2000, S.A. aprobó las condiciones ofertadas por parte de las Entidades financieras, de refinanciación a 10 años más, hasta 2025, donde todos los socios ratifican las cartas de patrocinio de 2009, excepto SEPES y ADIF, que solicitarán con carácter previo, la autorización legal preceptiva.

- Posteriormente, en el año 2011 la Sociedad firmó un nuevo préstamo sindicado de 50 millones, para cubrir el déficit existente en la aplicación del plan de inversiones 2009 a 2017, con vencimiento en el año 2017 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a tres meses. En este préstamo se ha otorgado a favor de las entidades financieras compromiso de garantía hipotecaria sobre suelo de la Sociedad y comforts letters de los accionistas de la Sociedad y obligación de contratación de una cobertura de tipo de interés para la mitad de la deuda total de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2015 la cantidad pendiente de devolución asciende a 5,8 millones de euros, cuyo vencimiento es diciembre de 2017.

- Con fecha 28 de marzo de 2011, la Sociedad firmó con las entidades financieras una permuta de tipos interés, por la que la Sociedad paga un tipo fijo del 2,98 por ciento a cambio del Euribor a tres meses, con objeto de limitar el riesgo de subida de tipos en los préstamos concertados por la Sociedad a tipo variable antes descritos.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2015 el efectivo y otros activos líquidos ascienden a 145,4 millones con una deuda financiera de 214 millones, por lo que el endeudamiento financiero neto del Grupo asciende a 68,6 millones de euros (115 millones de euros en 2014). Dicho importe ha mejorado como consecuencia de la amortización de 50 millones de euros en 2015 relativos al préstamo de 250 millones, suscrito en 2009 con el ICO.

Asimismo, SAPRELORCA, S.A. dispone de un efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 0,2 millones con una deuda bruta bancaria de 2,8 millones, además de un préstamo participativo por importe de 4,7 millones de euros.

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

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales, medioambientales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo, motivo por el cual, las sociedades del Grupo, a través de los correspondientes departamentos internos, vigilan, analizan y en su caso, toman las medidas precisas al respecto.

2.3.- Riesgos económicos:

Estos riesgos intentan controlarse en la realización de las actuaciones, mediante 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 y manteniendo los compromisos actuales, que proceden principalmente de los ejercicios 2008 a 2011.

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 este sentido, una de las premisas de los concursos que se realizan en la matriz del Grupo, y que fueron establecidas en las normas de comercialización aprobadas el 1 de enero de 2014, es priorizar las ventas con pago al contado, motivo por el cual se ha logrado que una gran parte de las ventas se realicen bajo esta modalidad (93 por ciento de las ventas de SEPES en 2015), de ahí que el principal riesgo de mora provenga de las operaciones de venta aplazada de los ejercicios 2005 a 2008, de los cuales se han hecho los correspondientes análisis de deterioro, dotando la oportuna provisión, con independencia de su envío a los servicios jurídicos para su reclamación judicial.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso del Grupo, y en particular, de SEPES, a partir del ejercicio 2015 se ha empezado a devolver el principal del préstamo concertado con el ICO utilizado para financiar operaciones de compra de suelo en los ejercicios 2009 a 2011. En concreto, durante 2015 se ha amortizado un principal de 50 millones de euros (50 millones adicionales en 2016, atendiendo los dos vencimientos de 2016), importe que deberá seguir amortizándose en los próximos 4 años, a razón de 50 millones por ejercicio, lo cual supondrá un reto para la Entidad.

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 autorizaron la firma de dos cartas de patrocinio 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 garantizaba el 25 por ciento.

Asimismo, en relación a la Sociedad BILBAO RÍA 2000, S.A. y el préstamo de 2009, vencido el pasado 20 de diciembre de 2015, debe de indicarse que con fecha 22 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de Bilbao Ría 2000, S.A. aprobó las condiciones ofertadas por parte de las Entidades financieras, de refinanciación a 10 años más, hasta 2025, donde todos los socios ratifican las cartas de patrocinio de 2009, excepto SEPES y ADIF, que solicitarán con carácter previo, la autorización legal preceptiva.

Asimismo, debe significarse la situación de un préstamo participativo formalizado en el ejercicio 2009 con la sociedad denominada SAPRELORCA, S.A. (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 y 2015 están pendientes de cobro, lo que pone de manifiesto el riesgo existente respecto al cumplimiento efectivo de las condiciones pactadas y que conllevan la devolución de

2,6 millones de euros. Dicho importe, no obstante, se espera cobrar en terrenos de la Sociedad durante 2016.

3.- Informe de gestión de la sociedad dominante (ejercicio 2015)

3.1.- Memoria de las principales magnitudes económicas

A. Resultado del ejercicio

En este ejercicio 2015, los beneficios han ascendido a 786 miles de euros, inferiores al beneficio de 2014.

B. Ventas

Las ventas en este ejercicio 2015 han ascendido a 72,1 millones de euros, lo que ha supuesto un incremento del 17,5 por ciento con respecto a 2014, y más del doble que las ventas del año 2011.

Cabe recordar que en 2013 se llevó a cabo la aprobación de las Normas de Comercialización de la Entidad, que vienen a garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad, cuya entrada en vigor, debido al importante impacto de las mismas, tuvo lugar con fecha 1 de enero de 2014.

Una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas de comercialización dada la delicada situación económica existente en aquel momento, fue priorizar las ventas con pago al contado. En este sentido, el 93 por ciento de las ventas de 2015, han sido al contado, con el consiguiente efecto beneficioso para la situación económica de la Entidad.

Reparto de la cifra de ventas por tipología:
Residencial y Vivienda:

En este epígrafe cabe destacar la venta de 9 parcelas de uso residencial por 45 millones de euros en la actuación Parque de Ingenieros de Villaverde (Madrid), configurándose como una de las operaciones más relevantes de venta de suelo público en Madrid, que permitirá el desarrollo aproximado de 1.200 viviendas sometidas a algún tipo de protección pública para su posterior venta o alquiler.

Cabe mencionar que dicha actuación fue publicitada en los más importantes certámenes inmobiliarios del país, destacando el Salón inmobiliario internacional de Madrid (SIMA), donde se hizo especial hincapié en publicitar la oferta residencial de SEPES.

Asimismo, se han vendido las parcelas T-3 y B-3 de la actuación conocida como Isla Chamartín, donde SEPES tenía una participación proindiviso del 56,85 por ciento y 30,48 por ciento, respectivamente, por un importe de 5,3 millones de euros.

Por último cabe destacar la venta de una parcela en la actuación Aguas Vivas (Guadalajara) a una cooperativa por un importe de 3,3 millones de euros.

En cuanto a la ejecución de viviendas, en este año 2015, se ha hecho entrega de 72 viviendas protegidas en la Ciudad autónoma de Melilla por un importe de 8,3 millones de euros.

Industrial: cabe subrayar las ventas en la Comunidad de Castilla-La Mancha por un importe superior a los 9 millones de euros, destacando la actuación de La Golondrina con la venta de 51 parcelas, que han representado 90.000 m², por un importe de 4,8 millones de euros.

Reparto por zona geográfica:

En el año 2012 se modificó la estructura del área comercial con el objetivo de fortalecerla, pasando a estar dividida en 3 zonas geográficas: Norte, Sur y Centro, dotando cada una de ellas de un jefe de división y un jefe de unidad.

En resumen:

	Millones €
ZONA CENTRO	59,66
ZONA SUR	1,60
ZONA NORTE	0,74
ENTREGA DE VIVIENDAS	11,19
OTROS (EXPROPIACIONES Y RESOLUCIONES)	-1,06
TOTAL	72,14

C. Endeudamiento financiero. Comienzo de la amortización del préstamo con el ICO.

En 2009 se suscribió un préstamo con el ICO de 250 millones de euros, que contaba con 5 años de carencia, a amortizar en el período 2015 a 2019 a razón de 50 millones anuales, motivo por el cual en este ejercicio 2015, se ha empezado a amortizar dicho préstamo con el pago de sus dos primeras cuotas de 25 millones de euros cada una, en enero y julio de 2015, respectivamente. De esta manera, el endeudamiento al cierre de 2015 ha disminuido en un 19 por ciento con respecto al ejercicio anterior (un 43 por ciento respecto al cierre de 2011).

Asimismo, en 2016, se ha procedido al pago de las dos cuotas semestrales de 2016, de 25 millones de euros cada una.

Debe recordarse que al inicio de 2012, uno de los retos a los que se enfrentaba esta Entidad era el poder afrontar el inicio del pago de dichas cuotas de amortización en 2015, habida cuenta de la fuerte caída experimentada en las ventas en los últimos años (35 millones de euros en 2011). Como dato representativo, este volumen de 35 millones, principal entrada de flujos de caja para la Entidad, representaba un 70 por ciento del desembolso obligatorio de la amortización anual del referido préstamo (50 millones), y todo ello, sin contar con los intereses financieros, ni los desembolsos asociados a los costes de estructura de la Entidad. Al respecto de los gastos financieros, cabe destacar que éstos han disminuido en 2015 un 61 por ciento en relación a los existentes en 2012, como consecuencia de la amortización de 50 millones del préstamo del ICO y la adenda suscrita de la Operación Campamento en 2013.

Debido a las medidas adoptadas en estos ejercicios, el volumen de ventas en 2015 ha superado los 72 millones de ventas (93 por ciento al contado), lo que ha permitido el pago de las cuotas de 2015 y afrontar el desembolso de las cuotas futuras con unas mayores garantías.

D. Personal

La plantilla de la Entidad ha disminuido en los 4 últimos ejercicios en torno al 10 por ciento, como consecuencia de la amortización de determinados puestos de trabajo.

La productividad de 2015 y 2014 se basó en el acuerdo alcanzado con los trabajadores en 2013, de acuerdo con los siguientes criterios: i) 35 por ciento en función de la obtención de un resultado positivo en el ejercicio anterior, ii) 30 por ciento en función de la consecución del objetivo presupuestado de ventas del año en curso, y iii) 35 por ciento basado en las evaluaciones de desempeño.

E. Morosidad

Otro de los retos a los que se enfrentaba la Entidad era 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 estos años y que ha supuesto una reducción significativa de los saldos morosos, así como de la carga administrativa de su gestión, fruto de la coordinación y colaboración de la Dirección Financiera con los Servicios jurídicos de la Entidad.

El principal motivo de la reformulación ha sido el cambio de estimación del importe del deterioro de clientes como consecuencia de dos hechos relevantes:

- Durante el año 2016 se han aprobado nuevos precios en las parcelas de SEPES, manteniéndose por lo general los precios aprobados anteriormente.
- Con fecha del pasado 12 de julio se ha tenido conocimiento de la Sentencia 157/2016 del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Oviedo en relación con las demandas interpuestas frente a Sepes por “Oca Construcciones y Proyectos S.A.”, a propósito de la ejecución del contrato para la edificación de vivienda protegida en las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial “Vasco-Mayacina” de Mieres (Asturias).

En relación con el primer punto, debe señalarse lo siguiente:

La morosidad 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 92,5 por ciento de la deuda vencida en mora. Dicha morosidad ha disminuido en los tres últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo en aplicación del protocolo de morosidad aprobado en diciembre de 2012.

En la formulación de las cuentas se hizo una provisión de deterioro de clientes de 3,78 millones, sin embargo, como consecuencia del mantenimiento de los precios aprobados en el 2016 respecto a los anteriores, la Entidad ha estimado recalcular el deterioro de estos clientes aumentando la provisión en 6,35 millones lo que supone una estimación más prudente.

El protocolo de morosidad y la implantación en SEPES de unas normas de comercialización donde se establece como procedimiento general de ventas el concurso público en el que se prioriza las ofertas al contado frente a las aplazadas (93 por ciento en el año 2015), ha supuesto la práctica inexistencia de nuevas operaciones de pago aplazado.

En relación con el segundo punto, debe señalarse lo siguiente:

Tras la adjudicación de las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial “Vasco-Mayacina” de Mieres (Asturias) a favor de Oca Construcciones y Proyectos S.A se formalizó, con fecha 28 de julio del 2009, escritura pública de permuta, en cuya virtud Oca Construcciones y Proyectos S.A se comprometía a la construcción de los solares y a la entrega de determinadas viviendas protegidas como contraprestación del suelo entregado por SEPES. Ejecutadas las obras de edificación, la imposibilidad de recibirlas por parte de SEPES como consecuencia de una interpretación normativa realizada por el Principado de Asturias (Administración competente en materia de Vivienda protegida), derivó finalmente en un procedimiento judicial instado por Oca.

Dictada sentencia en primera instancia, y sin perjuicio de que la misma llegue a confirmarse o adquirir firmeza, establece el pago a favor de SEPES de 3.069.166,99 € como contraprestación económica por la entrega de los solares. Como consecuencia de dicha sentencia SEPES ha decidido provisionar la diferencia entre el activo contabilizado y lo resuelto por la sentencia (1.034.574,67 €).

Dicho protocolo de morosidad, debido a la práctica inexistencia de nuevas operaciones en mora, las mejores perspectivas económicas (PIB del 3,2 por ciento en 2015) y a que la mayor parte de las ventas se realizan en la actualidad al contado (93 por ciento en 2015), se ha adaptado en 2015 a la situación actual.

F. Sociedades participadas

F.1. Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación

Durante el ejercicio 2015 se ha seguido trabajando junto con el Liquidador en el proceso de liquidación de la Sociedad, quedando pendientes tan solo 10 procesos relativos a las resoluciones de demandas presentadas en los Juzgados por los propietarios por la ruptura de los contratos que con ellos tenía la Sociedad, ruptura que se efectuó en el ejercicio 2009 a través del envío de sms a los propietarios.

En relación al Convenio con la Tesorería General de la Seguridad Social, se ha llegado a un acuerdo de liquidación final, que se ha firmado en el año 2016.

Por consiguiente, se confía en que a lo largo del ejercicio 2016 concluya dicha liquidación.

F.2. Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

Una vez concluido el proceso de fusión por absorción de Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA) por parte de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A), la Sociedad elaboró un plan de redimensionamiento en diciembre de 2013 que fue remitido al Ministerio de Hacienda Pública y Administraciones Públicas, que lo informó oportunamente, siendo finalmente aprobado por el Ministerio de Fomento con fecha 21 de julio de 2014. Este plan que se ha ejecutado, no sólo contemplaba el redimensionamiento de la plantilla, sino de todas sus estructuras.

Desde 2011 se ha reducido la plantilla media en 8 trabajadores, pasando de 13 en dicho ejercicio, a 5 trabajadores en 2015.

En relación a los miembros del Consejo de Administración, su número se ha reducido de 11 (7 consejeros de SIGALSA y 4 de S.E.A.) a 3 miembros. Además, durante el ejercicio 2015, los miembros del Consejo de Administración no han cobrado cantidad alguna.

En 2015 se ha obtenido un beneficio de 431 miles de euros, explicado por unas ventas de 3,6 millones de euros y una reducción de los gastos de personal y gastos de explotación con respecto a 2014 en un 57 por ciento (360 miles de euros) y 30 por ciento (342 miles), respectivamente.

F.3. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.

Debido a que la Sociedad ha incurrido nuevamente en pérdidas, al igual que en los últimos 5 años, como consecuencia de que su volumen de ventas ha sido nulo, el Consejo de Administración de SEPES, en su sesión del 11 de diciembre de 2015 acordó autorizar el inicio de los trámites para proceder a la disolución de la Sociedad, remitiendo dicho acuerdo al Ministerio de Fomento, junto con la documentación e informes pertinentes.

G. Inversiones en actuaciones.

Actuaciones industriales:

Dentro de la actividad urbanizadora, debe destacarse durante el presente ejercicio 2015, la focalización 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, destacando las inversiones en convenios eléctricos en la actuación Parque Huelva Empresarial (Huelva), y El Pla II (Valencia).

En relación a la actuación de Tordesillas (Valladolid), durante el pasado ejercicio 2014, se aprobó 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 realización de dichas obras, que se han estado ejecutando durante este ejercicio 2015, lo que permitirá mejorar la expectativa de comercialización en 2016.

Actuaciones residenciales y edificación de vivienda:

Cabe destacar la finalización en este ejercicio de las obras de desarrollo de la actuación residencial que se venía ejecutando en Madrid, denominada Parque Central de Ingenieros de Villaverde, habiendo sido recepcionadas las mismas por el Ayuntamiento con fecha 23 de marzo de 2015. Dicha área cuenta con 12 parcelas con una superficie neta lucrativa de 68.170 m² y una inversión en obra superior a los 15 millones de euros, que dará cabida a la edificación de 1.700 viviendas protegidas y que cuenta con 70.000 m² aproximadamente de parques y zonas verdes, 54.000 m² de usos deportivos y de equipamiento, 2.429 m² de carril bici y nuevas vías públicas que representan otros 71.000 m² de infraestructuras para la ciudad de Madrid.

En este ejercicio se ha continuado con las inversiones en vivienda protegidas en la Ciudad autónoma de Melilla, habiéndose procedido en este ejercicio 2015 a la entrega de 72 viviendas. Durante 2016, se prevé la entrega de 35 viviendas y la ejecución de otras 42 viviendas.

H. Ingresos extraordinarios

Durante los ejercicios 2014 y 2015 se ha procedido a la reorganización y optimización de los espacios ocupados por el personal de la Entidad, incluyendo los espacios que ocupaba la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. Dicha optimización de espacios ha supuesto la liberación de las plantas 5ª y 8ª que contaban con una superficie de 1.713 m², con un ahorro aproximado de 200 miles euros de costes operativos anuales.

En este sentido, durante el ejercicio 2015 se ha procedido a la venta de dichas plantas 5ª y 8ª, consiguiendo un beneficio extraordinario de 6,4 millones de euros.

4.- Informe de gestión de las sociedades dependientes (ejercicio 2015)

Lo más significativo de la actividad social de cada una de estas entidades participadas, en el ejercicio 2015, objeto de este informe de gestión consolidado, se detalla a continuación.

SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A.
(Participación de SEPES: 100 por ciento)

En cumplimiento del acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012 por el que aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público empresarial, entre otras operaciones el Consejo de Ministros acordó la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, se debe señalar que con fecha 20 de abril de 2012, el órgano de Administración de SEPES, reunido en Junta General Extraordinaria de la citada sociedad, acordó su disolución, abriendo el periodo de liquidación, con el cese del Consejo de Administración de la citada compañía y nombramiento de un Liquidador.

Como liquidador se nombró a VILLALBA-COLOMA-ANKERSMIT, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, quien formuló las cuentas anuales 2011 con fecha 28 de mayo de 2012, siendo aprobadas el día 15 de octubre de 2012.

A este respecto, es importante destacar las pérdidas incurridas por dicha filial, que se venía sosteniendo gracias a las aportaciones realizadas por SEPES, desde su constitución en mayo de 2005.

En concreto, ha sido necesaria la aportación de una cantidad acumulada al cierre del ejercicio 2015 de más de 50 millones de euros, sin que la actividad desarrollada (4.800 contratos en 2011) haya tenido ninguna incidencia en el mercado del alquiler, ni mucho menos se pueda entender conseguido el objeto para el que la citada sociedad fue creada.

El acuerdo de disolución se produjo por concurrencia de la causa expresada en el artículo 363.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Durante el ejercicio 2015 se ha seguido trabajando junto con el Liquidador en el proceso de liquidación de la Sociedad, quedando pendientes tan solo 10 procesos relativos a las resoluciones de demandas presentadas en los Juzgados por los propietarios por la ruptura de los contratos que con ellos tenía la Sociedad, ruptura que se efectuó en el ejercicio 2009 a través del envío de sms a los propietarios.

En relación al Convenio con la Tesorería General de la Seguridad Social, se ha llegado a un acuerdo de liquidación final, que ha sido firmado en este año 2016.

Por consiguiente, se confía en que a lo largo del ejercicio 2016 concluya dicha liquidación. En este ejercicio 2015, la S.P.A. ha obtenido unos beneficios de 57 miles de euros.

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L.
(Participación de SEPES: 83,44 por ciento)

Una vez concluido el proceso de fusión por absorción de Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA) por parte de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A), la Sociedad elaboró un plan de redimensionamiento en diciembre de 2013 que fue remitido al Ministerio de Hacienda Pública y Administraciones Públicas, que lo informó oportunamente, siendo finalmente aprobado por el Ministerio de Fomento con fecha 21 de julio de 2014. Este plan que se ha ejecutado, no sólo contemplaba el redimensionamiento de la plantilla, sino de todas sus estructuras.

Desde 2011 se ha reducido la plantilla media en 8 trabajadores, pasando de 13 en dicho ejercicio, a 5 trabajadores en 2015.

En relación a los miembros del Consejo de Administración, su número se ha reducido de 11 (7 consejeros de SIGALSA y 4 de S.E.A.) a 3 miembros. Además, durante el ejercicio 2015, los miembros del Consejo de Administración no han cobrado cantidad alguna.

Comercialización

Durante 2015 se han continuado manteniendo contactos comerciales con potenciales clientes. En aras a fomentar la comercialización, se han realizado bonificaciones de hasta el 50 por ciento en algunos parques y polígonos para facilitar la venta de suelo disponible, previos los estudios pertinentes y dentro de unas posibilidades razonables.

Fruto de esa política, y una mejora apreciable de la actividad económica y empresarial, se ha incrementado notablemente la comercialización del suelo. En este sentido, durante este ejercicio 2015 se han vendido 28 parcelas, en 10 parques empresariales de 81.087,96 m², que han supuesto unas ventas de 3,6 millones de euros.

Resultado del ejercicio

Con las medidas de reestructuración y redimensionamiento de la Sociedad llevadas a cabo, se ha logrado una reducción de los gastos de personal y gastos de explotación con respecto a 2014 en un 57 por ciento (360 miles de euros) y 30 por ciento (342 miles), respectivamente, lo que junto con el notable incremento de las ventas, ha conllevado la obtención de un beneficio de 431 miles de euros.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA RIOJA, S.A. (GESTUR LA RIOJA)
(Participación de SEPES: 75 por ciento)

Actividad Económica durante 2015.

La Sociedad muestra un inventario de 8,9 millones de euros al cierre del ejercicio dividido en 3 actuaciones; dos de ellas, terminadas (La Pedregosa y El Arcillar) y una, en desarrollo (San Lázaro Ampliación).

Las ventas, al igual que en los cinco ejercicios anteriores, han sido nulas, reflejando el resultado del ejercicio una pérdida de 134 miles de euros.

5.-Informe de gestión de las sociedades asociadas (ejercicio 2015)

DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.
(Participación de SEPES: 48,75 por ciento)

La cifra de negocio de 2015 ascendió a 676 miles de euros, correspondiendo en su mayor parte a ingresos de cuotas de abonados, siendo el resultado del ejercicio de 268 miles de euros de pérdida.

S.A. DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA (SAPRELORCA)
(Participación de SEPES: 42,70 por ciento)

Durante el ejercicio 2015 se ha continuado con la comercialización de los sectores 1.A1 y 1.B1, cuyas obras de urbanización concluyeron en 2007.

Durante el ejercicio se han alcanzado unas ventas de 3,1 millones de euros, ascendiendo el resultado a una pérdida de 52 miles de euros.

PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO, S. A.
(Participación de SEPES: 33,33 por ciento)

Las actividades principales realizadas por la Sociedad hasta la fecha incluyen acciones de pre-comercialización, así como la creación de la Sociedad Puerto Seco del Suroeste Europeo, S.L., participada en un 40 por ciento, que firmó con ADIF un contrato de gestión para explotar la actual terminal de mercancías de Badajoz por un plazo de 4 años prorrogable en dos años más.

No ha habido ventas durante el ejercicio, reflejando el resultado unas pérdidas de 273 miles de euros.

ASOCIACIÓN MIXTA DE COMPENSACIÓN DE ARINAGA
(Participación de SEPES: 30,81 por ciento)

La Asociación continúa en su proceso de disolución y durante el ejercicio 2015, se ha venido trabajando en la depuración de los activos así como en la elaboración de las diferentes alternativas de distribución del patrimonio a los efectos de poder llevar a efectivo cumplimiento la liquidación definitiva de la Asociación.

La cifra de negocio del ejercicio ha sido nula, con unas pérdidas de 663 miles de euros en 2015.

ASOCIACIÓN MIXTA DE COMPENSACIÓN DE VALLE DE GÜÍMAR
(Participación de SEPES: 30 por ciento)

Con fecha 18 de junio de 2013, los Órganos de Gobierno de la Asociación informaron que había comenzado el proceso de liquidación y disolución. Con fecha 24 de julio de 2014, el comité ejecutivo de la Asociación acordó de conformidad con el artículo 18 de los Estatutos, proponer al Consejo Rector la disolución de la Asociación para que, una vez aprobada, proponer el nombramiento de liquidadores, toda vez que la urbanización del polígono se encuentra concluida y que la misma se entregó a los Ayuntamientos en los que radica el polígono industrial el pasado 12 de julio de 2013, lo que supone que el objeto social de la Asociación está extinguido.

Con fecha 21 de enero de 2015, el Consejo Rector de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Valle de Güímar, acordó por unanimidad de los asistentes aprobar la disolución de la Asociación, e iniciar los trámites de liquidación, sometiendo dicho acuerdo a la ratificación de los Ayuntamientos de Güímar, Arafo y Candelaria.

La cifra de negocios del ejercicio ascendió a 246 miles de euros, reflejando el resultado un beneficio de 112 miles de euros.

BILBAO RÍA 2000, S.A.
(Participación de SEPES: 25,01 por ciento)

La actividad de BILBAO Ría 2000 durante el año 2015 se ha centrado en:

- La continuación de las obras para el Soterramiento de la línea ferroviaria de ADIF a su paso por los barrios de Rekalde e Irala de Bilbao.
- Formalización de la escritura de compra-venta de la parcela 208 del PERI de Abandoibarra, y el solar número 22 de la Alameda de Mazarredo en Bilbao.
- La ejecución de las tareas encaminadas a la comercialización de las parcelas de suelo propiedad de BILBAO Ría 2000.

La sociedad participada suscribió dos préstamos en 2009 y 2011 por un importe global de 230 millones de euros, para financiar el Programa de Inversiones 2009-2017, contando con la autorización de dos comfort letters por parte de los socios en función de la participación social.

Estas comfort letters fueron otorgadas en los años 2009 (préstamo de 180 millones) y 2011 (préstamo de 50 millones).

El importe total pendiente de amortización al cierre de 2015 asciende a 101,5 millones de euros, de los que 95,7 millones corresponden al préstamo de 2009, vencido el pasado 20 de diciembre de 2015. En relación a este préstamo, debe de indicarse que con fecha 22 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de Bilbao Ría 2000, S.A. aprobó las condiciones ofertadas de refinanciación a 10 años más, hasta 2025, por parte de las Entidades financieras, donde todos los socios ratifican las cartas de patrocinio de 2009, excepto SEPES y ADIF, que solicitarán con carácter previo, la autorización legal preceptiva.

Las ventas del ejercicio 2015 ascendieron a 3,7 millones de euros, siendo el resultado del ejercicio cero.

ANEXO II

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

Informe de auditoría de las cuentas anuales Ejercicio 2015

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 2015 que comprenden, el balance de situación a 31 de diciembre de 2015, 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 27 de septiembre de 2016 y fueron puestas a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría por su Directora General el mismo día.

SEPES inicialmente formuló sus cuentas anuales el 29 de marzo de 2016 y se pusieron a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría el 30 de marzo de 2016. 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_2015_F_160927_135242_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con D4AF0E7575219346252E8CE8610D722193980A236B9F3210862C33D2FB924690 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 2015, 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 un Auditor Nacional Director de Equipos y por la Jefa de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría, en Madrid, a 28 de septiembre de 2016.