

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 10448** *Resolución de 20 de octubre de 2016, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales 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 individuales 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

Balances de los ejercicios a 31 de diciembre 2015 y 31 de diciembre 2014

	Notas	2015 Reformulado	2014 Reexpresado
Activo			
A) Activo no corriente		140.589.864,73	133.031.579,31
I. Inmovilizado Intangible	7	363.086,36	563.390,04
1. Desarrollo			
2. Concesiones			
3. Patentes, licencias, marcas y similares			
4. Fondo de comercio			
5. Aplicaciones informáticas		363.086,36	563.390,04
6. Otro inmovilizado intangible			
II. Inmovilizado material	5	18.291.381,92	19.002.498,25
1. Terrenos y construcciones		17.313.882,64	17.567.789,01
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		977.499,28	1.434.709,24
Técnicas y otro inmovilizado material			
3. Inmovilizado en curso y anticipos			
III. Inversiones inmobiliarias	6	17.424.556,01	1.849.292,20
1. Terrenos		15.752.080,96	115.721,66
2. Construcciones		1.672.475,05	1.733.570,54
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	86.407.464,31	82.935.525,30
1. Instrumentos de patrimonio	9,2	80.608.456,88	79.203.061,07
2. Créditos a empresas	9,1c)	5.799.007,43	3.732.464,23
3. Valores representativos de deuda Representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros			
V. Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	4.978.336,03	5.351.524,27
1. Instrumentos de patrimonio	9.2	3.652.190,89	3.920.995,62
2. Créditos a terceros	8, 9d	1.326.145,14	1.405.653,86
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros		0,00	24.874,79
VI. Activos por impuesto diferido	19	1.317.356,24	1.317.356,24
VII. Deudores comerciales no corrientes	9.1a)	11.807.683,86	22.011.993,01
B) Activo corriente		1.067.121.839,62	1.136.474.773,21
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			1.410.182,01
II. Existencias	11	861.975.534,84	912.028.908,02
1. Comerciales			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			
3. Productos en curso		386.538.232,44	406.894.980,45
4. Productos terminados		468.057.736,56	496.813.933,75
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados			
6. Anticipos a proveedores	11.a)	7.379.565,84	8.319.993,82
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.1	62.063.462,30	75.567.885,72
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9,1a)	57.657.042,61	72.169.412,96
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas			
3. Deudores varios	9,1 b)	2.168.820,44	2.066.634,69
4. Personal	9,1d)	85.773,92	114.524,00
5. Activos por impuesto corriente	13	1.843.080,60	0,00
6. Otros créditos con las administraciones públicas	13	308.744,73	1.217.314,07
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			

	Notas	2015 Reformulado	2014 Reexpresado
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		2.585.136,43	2.474.778,43
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas	9,1c)	2.585.136,43	2.474.778,43
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros			
V. Inversiones financieras a corto plazo	9,1e)	173.431,13	56.128.195,07
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas			
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros	9,1e)	173.431,13	56.128.195,07
VI. Periodificaciones a corto plazo		8.387,12	376,44
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		140.315.887,80	88.864.447,52
1. Tesorería		140.315.887,80	88.864.447,52
2. Otros activos líquidos equivalentes			
Total activo (A+B)		1.207.711.704,35	1.269.506.352,52

	Notas	2015 Reformulado	2014 Reexpresado
Patrimonio neto y pasivo			
A) Patrimonio neto	10	894.647.240,46	893.952.002,69
A-1) Fondos propios	10	860.280.154,63	859.493.899,55
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		887.930.149,18	887.930.149,18
1. Legal y estatutarias		783.476.459,38	783.476.459,38
2. Otras reservas		104.453.689,80	104.453.689,80
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores		(376.889.934,17)	(378.586.858,64)
1. Remanente			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(376.889.934,17)	(378.586.858,64)
VI. Otras aportaciones de socios	10	81.176.800,97	81.176.800,97
VII. Resultado del ejercicio	14	786.255,08	1.696.924,47
VIII. (Dividendo a cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) Ajustes por cambios de valor		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Activos financieros disponibles para la venta	8	(470.492,36)	(470.492,36)
II. Operaciones de cobertura			
III. Otros			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	34.837.578,19	34.928.595,50
B) Pasivo no corriente		195.945.891,74	249.293.351,89
I. Provisiones a largo plazo	15	25.086.528,04	27.303.010,06
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			
2. Actuaciones medioambientales			
3. Provisiones por reestructuración			
4. Otras provisiones		25.086.528,04	27.303.010,06
II. Deudas a largo plazo		159.301.712,88	210.378.926,20
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9,3	152.032.130,56	201.970.507,33

	Notas	2015 Reformulado	2014 Reexpresado
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros	9,3B	7.269.582,32	8.408.418,87
6. Proveedores a largo plazo			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido	19	11.557.650,82	11.611.415,63
V. Periodificaciones a largo plazo			
C) Pasivo corriente		117.118.572,15	126.260.997,94
I. Pasivos vinculados con activ.no crtes mantenidos para la vta			
II. Provisiones a corto plazo	15	19.056.652,93	25.678.645,44
III. Deudas a corto plazo		54.670.972,76	54.221.873,01
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9,3.A	51.575.818,15	52.283.609,54
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros		3.095.154,61	1.938.263,47
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		199.980,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		43.190.966,46	46.360.479,49
1. Proveedores		1.824.176,08	3.092.140,32
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
3. Acreedores varios		2.997.836,39	4.027.462,58
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		0,00	4.012,40
5. Pasivos por impuesto corriente		0,00	1.635.786,94
6. Otras deudas con las administraciones públicas	13	689.090,62	1.126.863,64
7. Anticipos de clientes	9.3.C	37.679.863,37	36.474.213,61
VI. Periodificaciones a corto plazo			
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)		1.207.711.704,35	1.269.506.352,52

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2015 y 2014

	NOTAS	2015 REFORMULADA	2014 REEXPRESADA
A) Operaciones continuadas			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	72.140.424,97	61.400.036,06
A) Ventas		72.140.424,97	61.400.036,06
B) Prestaciones de servicios			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	11	(56.664.799,50)	(18.054.261,58)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4. Aprovisionamientos		(4.043.929,35)	(26.805.979,67)
A) Consumo de mercancías			
B) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	14	(26.998.745,90)	(32.131.751,69)
C) Trabajos realizados por otras empresas		0,00	0,00
D) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamiento	11	22.954.816,55	5.325.772,02
5. Otros ingresos de explotación		1.097.606,46	1.953.222,92
A) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	952.824,34	647.203,81
B) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	19	144.782,12	1.306.019,11
6. Gastos de personal		(8.427.332,92)	(8.218.050,99)

	NOTAS	2015 REFORMULADA	2014 REEXPRESADA
A) Sueldos, salarios y asimilados		(6.522.477,02)	(6.302.909,13)
B) Cargas sociales	14	(1.904.855,90)	(1.915.141,86)
C) Provisiones			
7. Otros gastos de explotación		(14.328.851,12)	(16.459.298,12)
A) Servicios exteriores		(2.116.623,23)	(2.050.172,45)
B) Tributos		(6.607.970,64)	(2.977.058,04)
C) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	9	(11.988.555,02)	(6.179.137,72)
D) Otros gastos de gestión corriente		(2.106.180,39)	(1.062.819,67)
E) Variación provisión terminación de promociones	11	8.490.478,16	(4.190.110,24)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(887.062,31)	(1.070.563,45)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Excesos de provisiones		444.642,56	2.132.110,09
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	14	6.516.704,80	377,39
A) Deterioro y pérdidas		0,00	0,00
B) Resultados por enajenaciones y otras		6.516.704,80	377,39
12. Otros resultados		(37.140,65)	7.968,00
A.1) Resultado de explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		(4.189.737,06)	(5.114.439,35)
12. Ingresos financieros		9.714.249,55	13.990.917,76
A) De participantes en instrumentos de patrimonio			
A1) En empresas del grupo y asociadas			
A2) En terceros			
B) De valores negociables y otros instrumentos financieros		9.714.249,55	13.990.917,76
A2) De empresas del grupo y asociadas		214.996,86	158.645,06
B2) De terceros		9.499.252,69	13.832.272,70
13. Gastos financieros		(4.427.316,55)	(6.050.742,44)
A) Por deudas con empresas del grupo y asociadas			
B) Por deudas con terceros		(4.305.494,00)	(5.963.099,68)
C) Por actualización de provisiones		(121.822,55)	(87.642,76)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	0,00
B) Imputación al result. del ejer. por activos financieros disp. venta			
15. Diferencias de cambio			
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(310.940,86)	(130.386,67)
A) Deterioros y pérdidas	9.2	(310.940,86)	(117.489,34)
B) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	(12.897,33)
A.2) Resultado financiero(12+13+14+15+16)		4.975.992,14	7.809.788,65
A.3) Resultado antes de impuestos(A.1+A.2)		786.255,08	2.695.349,30
17. Impuestos sobre beneficios	13	(0,00)	(998.424,83)
A.4) Resultado del ejercicio procedente de op. continuadas(A.3+17)		786.255,08	1.696.924,47
B) Operaciones interrumpidas			
18. Result. Del ejer.procedente de op. Interrumpidas neto de impuestos			
A.5) Resultado del ejercicio (A.4+18)		786.255,08	1.696.924,47

Estado de flujos de efectivo de los ejercicios 2015 y 2014

	Notas	2015 Reformulado	Ejercicio 2014
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		42.372.091,30	(8.297.007,70)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		786.255,08	2.695.349,30
2. Ajustes del resultado		(28.374.506,36)	(3.190.086,55)
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	887.062,31	1.070.563,45
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11 Y 9,2	(22.643.875,69)	970.855,04
c) Variación de provisiones (+/-)	9 y 11	3.053.434,30	2.123.097,21
d) Imputación de subvenciones	19	(144.782,12)	(1.306.019,11)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	14	(6.516.704,80)	(377,39)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)			12.897,33
g) Ingresos financieros (-)	9,14	(9.714.249,55)	(13.990.917,76)
h) Gastos financieros (+)	9,3	4.427.316,55	6.050.742,44
i) Diferencias de cambio (+/-)			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		2.277.292,64	1.879.072,24
3. Cambios en el capital corriente		72.860.859,54	(17.127.742,03)
a) Existencias (+/-)	11	56.664.799,50	18.054.261,58
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	13.873.322,69	668.426,76
c) Otros activos corrientes (+/-)		954.022,26	5.333.711,34
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.761.684,17)	(39.890.915,18)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		710.009,27	(278.318,76)
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		(2.900.516,96)	9.325.471,58
a) Pagos de intereses (-)	14	(4.706.283,89)	(5.921.647,24)
b) Cobros de dividendos (+)	14	0,00	
c) Cobros de intereses (+)	9	4.465.273,99	7.471.588,73
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	13	(2.660.225,72)	7.494.642,68
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		718,66	280.887,41
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		42.372.091,30	(8.297.007,70)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		59.300.592,96	17.222.698,98
6. Pagos por inversiones (-)		(3.713.597,04)	(58.880.696,84)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(3.562.853,04)	(3.649.138,84)
b) Inmovilizado intangible	7	(136.600,00)	(231.000,00)
c) Inmovilizado material	5	(14.144,00)	(558,00)
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros			(55.000.000,00)
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
7. Cobros por desinversiones (+)		63.014.190,00	76.103.395,82
a) Empresas del grupo y asociadas	9,14		1.103.395,82
b) Inmovilizado intangible			
c) Inmovilizado material		252.100,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros		55.000.000,00	75.000.000,00
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		7.762.090,00	
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		59.300.592,96	17.222.698,98
C. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(50.221.243,98)	4.053.402,12
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	4.137.967,43
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			

	Notas	2015 Reformulado	Ejercicio 2014
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)			
e) Subvenciones, donaciones y legados (+)	19		4.137.967,43
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(50.221.243,98)	(84.565,31)
a) Emisión		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	9.3 A		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			
4. Deudas con características especiales (+)			
5. Otras deudas (+)			
b) Devolución y amortización de		(50.221.243,98)	(84.565,31)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(50.087.910,76)	(84.565,31)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)			
4. Deudas con características especiales (-)			
5. Otras deudas (-)		(133.333,22)	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos (-)			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		(50.221.243,98)	4.053.402,12
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (+/- 5+/-12+/-D)		51.451.440,28	12.979.093,40
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		88.864.447,52	75.885.354,12
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		140.315.887,80	88.864.447,52

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

	Notas de la memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		786.255,08	1.696.924,47
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			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19		1.330.844,21
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
VI. Diferencias de conversión			
VII. Efecto impositivo	19		1.901.946,74

	Notas de la memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		0,00	3.232.790,95
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias VIII. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	(144.782,12)	(1.289.039,81)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo	19	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 reconocidos (A+B+C)		695.237,77	4.044.366,85

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
A) Saldo final del ejercicio 2013	267.276.883,57	886.468.183,63	(349.394.932,55)	81.176.800,97	(24.625.962,52)			(470.492,36)	32.581.153,12	893.011.633,86
I. Ajustes por errores del ejercicio 2013 y anteriores										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 y anteriores		1.461.965,55	266.802,12		(4.832.765,69)					(3.103.998,02)
B) Saldo ajustado, inicio del ejercicio 2014	267.276.883,57	887.930.149,18	(349.128.130,43)	81.176.800,97	(29.458.728,21)			(470.492,36)	32.581.153,12	889.907.635,84
I. Total ingresos y gastos reconocidos					1.696.924,47				2.347.442,38	4.044.366,85
II. Operaciones con socios o propietarios										
1. Aumentos de capital										
2. (-) Reducciones de capital										
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)										
4. (-) Distribución de dividendos										
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)										
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios										
7. Otras operaciones con socios o propietarios										
III. Otras variaciones del patrimonio neto										
III. Otras variaciones del patrimonio neto					29.458.728,21					
C) Saldo, final del ejercicio 2014	267.276.883,57	887.930.149,18	(378.586.858,64)	81.176.800,97	1.696.924,47			(470.492,36)	34.928.595,50	893.952.002,69
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014										
D) Saldo ajustado, inicio del ejercicio 2015	267.276.883,57	887.930.149,18	(378.586.858,64)	81.176.800,97	1.696.924,47			(470.492,36)	34.928.595,50	893.952.002,69
I. Total ingresos y gastos reconocidos					786.255,08				(91.017,31)	695.237,77
II. Operaciones con socios o propietarios										
1. Aumentos de capital										
2. (-) Reducciones de capital										
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)										
4. (-) Distribución de dividendos										
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)										
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios										
7. Otras operaciones con socios o propietarios										
III. Otras variaciones del patrimonio neto										
III. Otras variaciones del patrimonio neto					1.696.924,47					
E) Saldo final del ejercicio 2015	267.276.883,57	887.930.149,18	(376.889.934,17)	81.176.800,97	786.255,08			(470.492,36)	34.837.578,19	894.647.240,46

MEMORIA 2015

1- Objeto social, actividad de la entidad

A. Sede social: Paseo de la Castellana, 91. 28046 Madrid.

B. La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) se constituyó en Octubre de 1981 como Sociedad Estatal de las previstas en el artículo 6.1b) de la Ley General Presupuestaria, habiéndose transformado en Entidad Pública Empresarial de las previstas en el artículo 43.1.b) de la Ley 6/97 de 14 de abril de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (LOFAGE) a la que se adaptó por el Real Decreto 370/1999 de 5 de marzo, con el nombre de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.

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

"Artículo 4. Objeto.

1. Constituyen el objeto de la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

La Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES y sus sociedades dependientes, excepto la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en Liquidación (SPA), se dedican fundamentalmente a la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como de su correspondiente equipamiento. El objeto social de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en Liquidación, antes de iniciarse su liquidación en 2012 era la realización de las actividades relacionadas con la dinamización del mercado de alquiler de viviendas.

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

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

a.1 Sociedades en liquidación:

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

a.2 resto de sociedades dependientes:

Sociedad Dependiente incluida en Consolidación	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Participación Total
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	S.E.A.	C/ Del Hórreo, 86 Bajo 15702 Santiago de Compostela. (La Coruña)	83,44%	-	83,44%
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	GESTUR LA RIOJA	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	75,00%	-	75,00%
Junta de Compensación S.U.D.14 UA1 Área de Valcorba	VALCORBA	Avda. de Navarra nº 4 1ºB (Soria)	41,66%	-	41,66%

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., constituida en mayo de 1983, donde SEPES posee el 75% del capital, correspondiendo el restante 25% 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 Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. Además de SEPES, con una participación del 83,44% en el capital social, participa la Xunta de Galicia con el 0,65%, el Instituto Galego de Vivienda e Solo con el 14,26% y el NGC Banco, S.A. con el 1,65%.

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

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

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

El objeto social de la Sociedad consiste en la realización de las actividades relacionadas con el dinamización de 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-Arkersmit, 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 está pendiente de su firma.

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%.

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

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

Sociedad	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa	Indirecta	Participación Total
Deportivo Santa Ana, S.L.	Deportivo Santa Ana	Padua, 1 Polígono Residencial Santa Ana.-30319 Cartagena (Murcia).	48,75%	-	48,75%
Saprelorca, S.A.	Saprelorca	Polígono Industrial de Lorca. 30817 Lorca (Murcia)	42,69%	-	42,69%
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	Plataforma Logística del Suroeste, S.A.	Avda. de Elvás s/n 06006 Badajoz	33,33%	-	33,33%
Asociación Mixta de Compensación de Arinaga	A.M.C. Arinaga	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº2 (Polígono Industrial Arinaga) Agüimes-Gran Canaria	30,81%	-	30,81%
Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar	A.M.C. Güimar	Avda. Bravo Murillo 14 Bajo. Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	30,00%	-	30,00%
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao RÍA 2000	C/ José Mº Olábarri, 4 - 48001 Bilbao	25,01%	-	25,01%

De acuerdo con la legislación vigente SEPES está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 30 de septiembre de 2015.

2- Bases de presentación de las cuentas anuales

1. Imagen fiel

Estas cuentas anuales han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por el nuevo Plan General de Contabilidad, Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, BOE 20-11-2007, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el ejercicio terminado en esa fecha.

2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios.

4. Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2014.

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

Para facilitar la comparación de la información de ambos ejercicios, la Entidad ha procedido a reexpresar las cifras del ejercicio 2014 como consecuencia de las correcciones realizadas a los ejercicios 2013 y anteriores.

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

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

	2014 Aprobado	Correcciones	2014 Reexpresado
Activo			
A) Activo no corriente	133.031.579,31	0,00	133.031.579,31
I. Inmovilizado intangible	563.390,04	0,00	563.390,04
II. Inmovilizado material	19.002.498,25	0,00	19.002.498,25
III. Inversiones Inmobiliarias	1.849.292,20	0,00	1.849.292,20
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	82.935.525,30	0,00	82.935.525,30
V. Inversiones financieras a largo plazo	5.351.524,27	0,00	5.351.524,27
VI. Activos por impuesto diferido	1.317.356,24		1.317.356,24
VII. Deudores comerciales no corrientes	22.011.993,01		22.011.993,01

	2014 Aprobado	Correcciones	2014 Reexpresado
B) Activo corriente	1.139.034.128,90	(2.559.355,69)	1.136.474.773,21
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.410.182,01		1.410.182,01
II. Existencias	914.609.628,69	(2.580.720,67)	912.028.908,02
3. Productos en curso	403.480.663,96	3.414.316,49	406.894.980,45
4. Productos terminados	502.248.970,91	(5.435.037,16)	496.813.933,75
6. Anticipos a proveedores	8.879.993,82	(560.000,00)	8.319.993,82
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	75.546.520,74	21.364,98	75.567.885,72
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas			
3. Deudores varios	2.045.269,71	21.364,98	2.066.634,69
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.474.778,43	0,00	2.474.778,43
V. Inversiones financieras a corto plazo	56.128.195,07	0,00	56.128.195,07
1. Instrumentos de patrimonio			
VI. Periodificaciones acorto plazo	376,44		376,44
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	88.864.447,52	0,00	88.864.447,52
Tot activo (A+B)	1.272.065.708,21	(2.559.355,69)	1.269.506.352,52

	2014 Aprobado	Correcciones	2014 Reexpresado
Patrimonio neto y pasivo			
A) Patrimonio neto	892.223.235,02	1.728.767,67	893.952.002,69
A-1) Fondos propios	857.765.131,88	1.728.767,67	859.493.899,55
I. Capital	267.276.883,57	0,00	267.276.883,57
1. Capital escriturado	267.276.883,57		267.276.883,57
II. Prima de emisión			
III. Reservas	886.468.183,63	1.461.965,55	887.930.149,18
1. Legal y estatutarias	782.014.493,83	1.461.965,55	783.476.459,38
2. Otras reservas	104.453.689,80		104.453.689,80
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores	(378.853.660,76)	266.802,12	(378.586.858,64)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(378.853.660,76)	266.802,12	(378.586.858,64)
VI. Otras aportaciones de socios	81.176.800,97		81.176.800,97
VII. Resultado del ejercicio	1.696.924,47	0,00	1.696.924,47
VIII. (Dividendo a cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) Ajustes por cambios de valor	(470.492,36)	0,00	(470.492,36)
I. Activos financieros disponibles para la venta	(470.492,36)		(470.492,36)
II. Operaciones de cobertura			
III. Otros			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	34.928.595,50		34.928.595,50
B) Pasivo no corriente	249.293.351,89	0,00	249.293.351,89
I. Provisiones a largo plazo	27.303.010,06	0,00	27.303.010,06
II. Deudas a largo plazo	210.378.926,20	0,00	210.378.926,20
2. Deudas con entidades de crédito	201.970.507,33		201.970.507,33
5. Otros pasivos financieros	8.408.418,87		8.408.418,87
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido	11.611.415,63		11.611.415,63
V. Periodificaciones a largo plazo			

	2014 Aprobado	Correcciones	2014 Reexpresado
C) Pasivo corriente	130.549.121,30	(4.288.123,36)	126.260.997,94
I. Pasivos vinculados con activ. no crtes mantenidos para la vta.			
II. Provisiones a corto plazo	27.512.588,76	(1.833.943,32)	25.678.645,44
III. Deudas a corto plazo	54.221.873,01	0,00	54.221.873,01
2. Deudas con entidades de crédito	52.283.609,54		52.283.609,54
5. Otros pasivos financieros	1.938.263,47		1.938.263,47
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	48.814.659,53	(2.454.180,04)	46.360.479,49
1. Proveedores	3.652.140,32	(560.000,00)	3.092.140,32
3. Acreedores varios	5.921.642,62	(1.894.180,04)	4.027.462,58
4. Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	4.012,40		4.012,40
5. Pasivos por impuesto corriente	1.635.786,94		1.635.786,94
6. Otras deudas con las administraciones públicas	1.126.863,64		1.126.863,64
7. Anticipos de clientes	36.474.213,61		36.474.213,61
VI. Periodificaciones a corto plazo			
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)	1.272.065.708,21	(2.559.355,69)	1.269.506.352,52

La Cuenta de PYG no se ha reexpresado porque sólo afectaba al Balance las correcciones.

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

Según el Nuevo Plan General de Contabilidad se han agrupado los deterioros y amortizaciones con los elementos a los que corresponde

6. Cambios en criterios contables

No ha habido cambios de criterios contables en el ejercicio 2015.

7. Corrección de errores

Durante el ejercicio actual se ha procedido a la corrección de errores de ejercicios anteriores, consistentes principalmente en un error en el cálculo del deterioro del polígono Lentiscares 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.

8. Reformulación de Cuentas anuales

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

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

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% 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% 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 3.069.166,99 € 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 €).

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

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

Saldo PYG (Beneficio) del año 2015 Según cuentas anuales formuladas a 29/03/2016	7.512.898,50
Incremento de la provisión insolvencias	-7.752.435,26
Modificación Impuesto de sociedades como consecuencia de los ajustes	783.454,64
Intereses implícitos Bilbao Ria 2000 no gasto	289.197,82
Menor resultado SPA	-111.823,36
Otros de menor importe	64.962,74
TOTAL AJUSTES	-6.726.643,42
RESULTADO FINAL 2015 (BENEFICIO)	786.255,08

3- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

4- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 5º del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio de medidas urgentes de carácter fiscal y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre. La actualización se refirió a los valores de los elementos del activo inmovilizado material y a las existencias de terrenos y solares.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2015, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a. Inmovilizado Intangible

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

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

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

Está constituido por las aplicaciones informáticas, de vida útil definida, que se valoran por el precio de adquisición y se amortizan en cuatro años aplicando el método lineal al 25% anual. Los costes de mantenimiento se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

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

b. Inmovilizado Material

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

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

Los importes de valoración fueron:

- Terrenos y construcciones	4.197.799,47 euros
- Instalaciones	193.593,76 euros
- Elementos de transporte	12.734,20 euros

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

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

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

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

c. Criterio para terrenos y construcciones

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

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

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

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

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

d. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

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

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

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

El resto de arrendamientos se clasifican como operativos.

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

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

e. Permutas

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

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

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

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

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

No se ha realizado ninguna permuta durante el ejercicio 2015.

f. Instrumentos financieros

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

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

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

1.- Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

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

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

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

a) Clasificación y valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g. Existencias

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

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

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

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

- Terrenos	24.390.380,93 euros
- Solares y equipamientos	79.249.445,39 euros

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

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

h. Transacciones en moneda extranjera

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

SEPES no ha realizado transacciones en moneda extranjera en el 2015.

i. Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

j. Ingresos y Gastos

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

Se reconoce una venta cuando:

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

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

k. Provisiones y contingencias

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

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

l. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

m. Gastos de personal

Los gastos de personal se devengan por el íntegro.

n. Subvenciones, donaciones y legados

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

En el ejercicio 2015 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

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

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

Se formalizó con el Ayuntamiento de Morcín una donación de terreno para la actuación de Argame, llevándose a resultados su valor en función de sus ventas.

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

o. Criterios en transacciones entre partes vinculadas

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

p. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

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

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

q. Convenios

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

De estos convenios existen unos compromisos de un coste aproximado de 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.

r. Estado de flujos de efectivo

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones de su valor.

2. Actividades de explotación: actividades típicas de la Entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
 3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
 4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
- 5- Inmovilizado material

Evolución del inmovilizado en miles de euros:

Ejercicio 2015:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones	21.332,39	0,00	0,00	93,29	21.239,10
Otras instalaciones	6.034,84	0,00	0,00	1.158,17	4.876,67
Mobiliario	1.342,64	0,00	0,00	50,31	1.292,33
Equipos informáticos	1.520,77	0,00	0,00	23,06	1.497,71
Elementos de transporte	181,60	0,00	0,00	0,00	181,60
Total	30.412,23	0,00	0,00	1.324,83	29.087,41
Concepto	Amortización acumulada anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones	3.764,60	0,00	197,93	37,32	3.925,21
Otras instalaciones	5.016,98	0,00	279,13	1.140,46	4.155,65
Mobiliario	1.010,69	0,00	75,42	36,69	1.049,41
Equipos informáticos	1.439,96	0,00	67,24	23,06	1.484,15
Elementos de transporte	177,51	0,00	4,09	0,00	181,60
Total	11.409,73	0,00	623,81	1.237,52	10.796,02
Valor neto	19.002,50	0,00		87,30	18.291,38

Ejercicio 2014:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones	21.332,39	0,00	0,00	0,00	21.332,39
Otras instalaciones	6.034,84	0,00	0,00	0,00	6.034,84
Mobiliario	1.328,49	0,00	14,14	0,00	1.342,64
Equipos informáticos	1.520,21	0,00	0,56	0,00	1.520,77
Elementos de transporte	181,60	0,00	0,00	0,00	181,60
Total	30.397,53	0,00	14,70	0,00	30.412,23

Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones	3.565,43	0,00	199,17	0,00	3.764,60
Otras instalaciones	4.639,90	0,00	377,08	0,00	5.016,98
Mobiliario	917,75	0,00	92,93	0,00	1.010,69
Equipos informáticos	1.316,84	0,00	123,13	0,00	1.439,96
Elementos de transporte	152,94	0,00	24,57	0,00	177,51
Total	10.592,86	0,00	816,87	0,00	11.409,73
Valor neto	19.804,67	0,00		0,00	19.002,50

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

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

Las variaciones más importantes en el año 2015 han sido las bajas del mobiliario e instalaciones por las ventas de la planta 8ª y 5ª de Castellana 91 y la nave de Móstoles antes utilizada como archivo.

Sepes tiene Inmovilizado Material en uso totalmente amortizados por valor de 5.079 miles de euros.

No existen compromisos de compra de Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2015.

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

6- Inversiones inmobiliarias

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.

Las construcciones del Deportivo Santa Ana se siguen amortizando al 2 por ciento anual.

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.

El detalle en miles de euros es el siguiente:

Año 2015:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos	115,72	15.636,36	0,00	0,00	15.752,08
Construcciones	3.053,86	0,00	0,00	0,00	3.053,86
Amortización					
Construcciones	1.320,29	0,00	61,10	0,00	1.381,39
Saldo neto					
Terrenos	115,72	15.636,36	0,00	0,00	15.752,08
Construcciones	1.733,57	0,00	-61,10	0,00	1.672,48
Total	1.849,29	15.636,36	-61,10	0,00	17.424,56

Año 2014:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos	115,72	0,00	0,00	0,00	115,72
Construcciones	3.053,86	0,00	0,00	0,00	3.053,86
Amortización					
Construcciones	1.259,20	0,00	61,10	0,00	1.320,29
Saldo neto					
Terrenos	115,72	0,00	0,00	0,00	115,72
Construcciones	1.794,67	0,00	-61,10	0,00	1.733,57
Total	1.910,39	0,00	-61,10	0,00	1.849,29

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2015.

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

7- Inmovilizado intangible

Evolución del inmovilizado en miles de euros.

Año 2015:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Altas	Bajas y trasposos	
Aplicaciones informáticas	1.890,54	1,85	0,00	1.892,39
Anticipos Inmov.intangibles	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Dotación	Bajas y trasposos	
Aplicaciones informáticas	1.327,15	202,15	0,00	1.529,30
SALDO NETO	563,39	-200,30	0,00	363,09

Año 2014:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Altas	Bajas y trasposos	
Aplicaciones informáticas	1.432,39	458,15	0,00	1.890,54
Anticipos Inmov.intangibles	300,30	0,00	300,30	0,00
Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Dotación	Bajas y trasposos	
Aplicaciones informáticas	1.134,55	192,60	0	1.327,15
Saldo neto	598,14	265,55	0,00	563,39

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

Las adiciones del ejercicio corresponden a distintas licencias del programa informático SAP implantado el año anterior.

Se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas por un importe de 1.329 miles de euros.

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

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2015.

8- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamientos financieros

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

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

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

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

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

La valoración del activo es:

Entreríos 1.216.471,99 euros

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

8.2. Arrendamientos operativos

La entidad tiene arrendada al Club Deportivo de Santa Ana sus instalaciones por una renta anual de 161,65 miles de euros sin incluir IVA. Este canon se actualiza anualmente con arreglo a la variación del IPC interanual a diciembre de cada año.

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.

9- Instrumentos financieros

9.1. Préstamos y partidas a cobrar.

a) Créditos por operaciones comerciales:

La Entidad vende al contado o a pago aplazado, lo que supone la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración. Hasta el año 2007 los intereses de aplazamiento se contabilizaban en ingresos por intereses diferidos. Con el nuevo plan, los intereses no devengados no se contabilizan.

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

Créditos comerciales	Importe miles
Clientes a corto plazo	
Vencidos a 31-12-2015	77.049,53
Año 2016	8.905,09
Total	85.954,62
Deterioro	28.297,58
Total clientes a corto plazo	57.657,04
Clientes a largo plazo	
2.017	4.495,89
2.018	2.623,10
2.019	1.183,93
2.020	1.029,01
2.021	856,60
2.022	715,81
2.023	577,19
2.024	276,07
2.025	48,84
2.026	1,26
Total	11.807,68
Clientes comerciales no corrientes	11.807,68
Total	69.464,73

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 427.282,59 euros por la expropiación del polígono Gonzalo Chacón.

Aunque el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por importe de 427 miles de euros frente a la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, desde el ejercicio 2008 se encuentra totalmente provisionada la deuda, por criterio de prudencia, debido a que dicha empresa ha entrado en concurso de acreedores.

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

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

Se han identificado a 31 de diciembre de 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 74.153.288,33 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 66.348.389,32 euros, y el importe del riesgo asociado por el "efecto arrastre de cada operación" de la deuda pendiente de vencimiento 7.804.899,01 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, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 57.292.411,60 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.

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:

- 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, y de otros procedimientos legales, y su posterior venta.
- Se asimilan los bienes sin garantía hipotecaria, que por no haberse formalizado en escritura, se considera que se recuperará también la parcela.

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

Conclusión:

Importe de las cinco principales actuaciones y porcentaje que representan en relación al total deterioro.

Clientes de dudoso cobro	Importe deterioro a 31/12/15	Porcentaje respecto al total deterioro
Los Camachos Sur I	6.368.048,04	23,54
Arinaga (20 Naves)	2.294.833,47	8,48
Parque Huelva empresarial 1ª fase	2.724.483,68	10,07
Barrio San Isidro (Sector1 y 2)	1.696.844,75	6,27
Torrehierro 1ª fase	2.078.223,92	7,68
Resto Actuaciones	11.892.794,52	43,96
TOTAL DETERIORO A 31/12/2015	27.055.228,38	100,00
DETERIORO ANTERIOR A 31/12/2014	21.076.780,49	
Aplicaciones a lo largo del ejercicio	-4.153.425,72	
DIFERENCIA a cta. PyG 2015	10.131.873,61	

Al ser mayor el deterioro calculado a 31/12/2015 que el calculado a 31/12/2014 se produce un cargo (pérdida) en la cuenta de resultados del ejercicio, que asciende a la cantidad de 10.131.873,61 euros.

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

a) Un flujo positivo o abono en la cuenta de resultados del ejercicio 2015 por 936.941,80 euros, originado por:

62.478,16 euros, por reversión del deterioro por baja de activo.

874.463,64 euros, por el cálculo de los flujos esperados a 31/12/2015 de clientes en los que se produce una reversión del deterioro.

b) Un flujo negativo o cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2015 por

-11.068.815,41 euros, resultado del mayor deterioro estimado a 31/12/2015 de algunos clientes.

La diferencia entre el flujo positivo y el flujo negativo, nos da la variación neta negativa indicada de los 10.131.873,61 euros (936.941,80 – 11.068.815,41).

El Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales que refleja el Balance del ejercicio 2015 asciende a la cantidad 28.297.582,13 euros compuesto por:

	27.055.228,38
Demarcación de carreteras	427.282,59
I.P.S.I. a cobrar de clientes	116.071,16
ZINCSA cliente por derecho de superficie	699.000,00
TOTAL	28.297.582,13

Este año se ha provisionado en euros:

IPSI a cobrar de clientes	116.071,16
Sentencia permuta parcela M6 a M8 Vasco Mayacina	1.034.574,67
Deterioro parcela M4 Vasco Mayacina	178.773,31
Canon Deportivo Santa Ana	391.196,82
Deterioro deuda derivada de SEPES Urbana	118.961,06
Otras provisiones por operaciones comerciales	17.104,39
Clientes	10.131.873,61
TOTAL	11.988.555,02

b) Resto de deudores:

Su composición a 31 de diciembre de 2015 en miles de euros es la siguiente:

Deudores empresas del grupo y asociadas

	Importe	Deterioro	Saldo
Deportivo Santa Ana	391,20	391,20	0,00
Junta Mixta Compensación Arinaga	21,36		21,36
Sociedad Pública de Alquiler	626,32		626,32
Total	1.038,88	391,20	647,69

Otros deudores varios

Concepto	Importe ejercicio anterior	Aumentos en el ejercicio	Bajas en el ejercicio	Saldo
Deudores varios	2.640,81	767,83	144,63	3.264,01
Deudores por suplidos	16,74			16,74
Deudores empresas participadas	393,17	195,60	588,77	0,00
Deudores FEDER	3,09	0,00	0,00	3,09
Deudores otras subvenciones	200,00			200,00
Provisión de fondos a letrados y otros	541,42	17,51	26,39	532,54
Total	3.795,24			4.016,38
Provisión Deudores Varios	2.376,29	118,96		2.495,25
Saldo	1.418,95			1.521,13
Total deudores varios	2.066,63			2.168,82

- Deudores empresas del grupo son principalmente los débitos de la Sociedad Pública de Alquiler por arrendamiento, el Deportivo Santa Ana por su canon anual, estando totalmente provisionado y la Junta Mixta de Arinaga.

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

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

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

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

c) Créditos a empresas del grupo.

En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 8.384.143,88 euros. La composición en miles de euros es la siguiente:

	Importe	<intereses Devengados	Amortización préstamo	Largo	Corto	Tota
				Plazo	Plazo	
A EMPRESAS PARTICIPADAS						
BILBAO RIA 200	4.568,04			4.568,04		4.568,04
SAPRESLORCA	2.769,50	664,04	848,40		2.585,14	2.585,14
Total	7.337,54	664,04	848,40	4.568,04	2.585,14	7.153,18
A empresas del grupo						
Consortio Rio San Pedro	1.230,96			1.230,96		1.230,96
Total	1.230,96			1.230,96		1.230,96
Total créditos	8.568,51	664,04	848,40	5.799,01	2.585,14	8.384,14

El préstamo participativo con Saprelorca, formalizado en el ejercicio 2009 y cuyo vencimiento fue en 2014, por 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 bien en efectivo bien en terrenos de la Sociedad durante 2016.

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

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

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

En relación al crédito a Bilbao Ría 2000, S.A., como consecuencia de la autorización las comfort letters por parte del Consejo de Administración de SEPES en los años 2009 y 2011, el hecho de que todos los ingresos obtenidos a través de la venta de parcelas deba de destinarse a la devolución del préstamo, y al incumplimiento de las previsiones del plan de negocio de la Sociedad para el período 2009 a 2017, esta Entidad, como accionista, debe de garantizar que la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A. cuenta con los fondos suficientes para atender el pago de sus obligaciones, de ahí que se hayan tenido que ir suscribiendo varios préstamos participativos en estos ejercicios a favor de la Sociedad. En concreto, el Consejo de Administración de SEPES, con fecha 6 de junio de 2014, autorizó la suscripción de un préstamo participativo a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A., siendo el desembolso de SEPES de 2.501.500 euros en el año 2014. Posteriormente, el Consejo de Administración de 19 de diciembre de 2014 autorizó la suscripción de

un segundo préstamo participativo por un importe de 2.251.350 euros desembolsado en el año 2015. La fecha de vencimiento de ambos créditos es el 31 de diciembre de 2017 y un tipo de interés variable del 5% del beneficio después de impuestos de la Sociedad. Los intereses acumulados de todo el periodo se pagarán a dicho vencimiento.

Al no tener la Sociedad beneficio hasta el momento, siguiendo un criterio de prudencia, se han calculado unos intereses implícitos de 289.445,66 euros, como mayor valor de la participación, llevándose a ingresos del ejercicio 104.638,86 euros.

d) Préstamos al personal

De acuerdo con el artículo 40 del Convenio Colectivo, se han concedido préstamos al personal de la Entidad. El importe de dichos préstamos a 31 de diciembre es de 109.673,15 euros a largo plazo y 85.773,92 a corto plazo, de acuerdo con los siguientes vencimientos:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Préstamos al personal	85.773,92	57.283,67	37.484,52	8.420,40	4.847,81	1.636,75

El número de trabajadores con préstamo de esta naturaleza son 25. El tipo de interés aplicado en estos préstamos está en la actualidad al 2 por ciento nominal anual.

Durante el ejercicio 2015 no se ha concedido ningún préstamo.

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

e) Inversiones financieras a corto plazo

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

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

A pesar de que en el año 2013, el Ayuntamiento realizó un ingreso de 150.000 euros, el saldo ha ido aumentando debido a los intereses que se han ido acumulando. Siguiendo un criterio de prudencia se sigue provisionado el saldo de la deuda pendiente más los intereses de demora.

El saldo de la deuda es a 31 de diciembre de 2015 de 1.349.914,57 euros y se encuentra totalmente provisionado.

. Otros activos financieros compuestos por:

- Intereses a cobrar a corto plazo	169.454,82 euros
- Fianzas constituidas a corto	3.976,31 euros
TOTAL	173.431,13 euros

Sigue en vigor el aval constituido de 1.566 miles de euros en la actuación urbanística del Parque Empresarial de Ingenieros en Villaverde, de acuerdo con el artículo 108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. El coste del aval para la Entidad es nulo, ya que el mismo se le descuenta del pago al contratista de la obra Constructora San José, S.A.

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

	Porcentaje Participación	Valor bruto	Deterioro de Valor	Desembolsos pendientes	Saldo
Consortio Río San Pedro	64,76	3.600,06	-2.955,10		644,96
Gestión Urbanística de La Rioja	75	2.614,40			2.614,40
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	100	51.953,48	-51.953,48		0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	83,44	65.454,64			65.454,64
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	41,66	14.796,09	-2.731,93	-573,87	11.490,29
Total Empresas del Grupo		138.418,67	-57.640,51	-573,87	80.204,29
Sapres Lorca	42,69	1.358,29			1.358,29
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	33,33	1.999,80	-714,70	-1.049,90	235,20
Asociación Mixta de Compensación Valle De Güimar	30	1.940,31			1.940,31
Bilbao Ría 2000,S.A.	25,01	790,86	-133,56		657,30
Asociación Mixta de Compensación Arinaga	30,81	2.987,74			2.987,74
Deportivo Santa Ana S.L.	48,75	29,30			29,30
Total Empresas Asociadas		9.106,30	-848,26	-1.049,90	7.208,14
Descuentos entregas a cuenta					6.803,98
Total Inversiones Financieras a Largo Plazo		147.524,97	-58.488,77	-1.623,77	80.608,46
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5	928,51			928,51
Junta Mixta de Compensación Va-2g2 Jerez	39,18	114,02	-114,02		0,00
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	1.021,72	-428,15		593,57
Polígono Industrial de Granadilla, S.A.	10	1.487,71			1.487,71
Gestión Urbanística de Baleares	5,33	48,05			48,05
V.P.I. Logística, S.A.	0,987	1.307,20	-712,84		594,36
Total participación Vinculadas		4.907,20	-1.255,01	0,00	3.652,19
Total		152.432,17	-59.743,78	-1.623,77	84.260,65

Sociedades en liquidación:

Adicionalmente, dentro del saldo de las empresas del Grupo, está la Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación, con un porcentaje de participación del 100%, un valor bruto de la inversión a 31 de diciembre de 2015 de 51.953,48 miles de euros, totalmente deteriorado.

Descuentos por entregas a cuenta minoran el saldo de inversiones financieras en empresas del Grupo en 6.803,97 miles de euros, por las entregas a cuenta realizadas según desglose posterior, disminuyendo el valor contable de la participación, hasta la baja definitiva de la entidad:

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

Otras variaciones de este año han sido:

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

A corto plazo existe un desembolso exigido de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo por un importe de 199.980 euros.

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

Deterioro de valor inmovilizado financiero				
	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
Río San Pedro	2.955,10			2.955,10
Bilbao Ría 2000	133,56			133,56
LC. VA 2G2 Jerez de la Frontera	114,02			114,02
Puerto Seco de Madrid,S.A.	428,15			428,15
VPI Logística	444,04	268,80		712,84
Sociedad Pública de Alquiler	51.652,98	300,50		51.953,48
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	2.731,93			2.731,93
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	619,67	95,03		714,70
Total	59.079,44	664,34	0,00	59.743,78

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

Durante el ejercicio 2015 se ha realizado una aportación a la sociedad por importe de 300,5 miles de euros. En este ejercicio se ha liberado una provisión de 57,32 miles de euros contra la provisión de riesgos y gastos quedando un saldo en dicha provisión de 2.369,42 miles de (2.727,25 miles de euros a 31 de diciembre de 2014).

Es de significar que se recogen problemas de liquidez en los informes de auditoría de las siguientes empresas asociadas:

- Deportivo Santa Ana, S.L., el auditor deniega opinión al no disponer de la suficiente tesorería para hacer frente a sus deudas. Hay que tener en cuenta que el principal acreedor es SEPES, estando totalmente provisionado.
- Los auditores de la sociedad Saprelorca, S.A. incluyen un párrafo de énfasis en el que 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 los auditores de la sociedad Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. incluyen un párrafo de énfasis en el que señalan que la empresa 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.

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

Sociedades en liquidación	
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	-57,32
Resto del gasto del deterioro	
VPI Logística	268,80
Plataforma Logística Suroeste Europeo	95,03
Ayuntamiento de Almansa	4,43
Total Resto	368,26
TOTAL	310,94

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

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

- Entidades mercantiles
- Entidades urbanísticas

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

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

- . Juntas Mixtas de Compensación. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono por los mismos propietarios del suelo con solidaridad de beneficios y cargas.
- . Consorcios Urbanísticos. El objeto social de estos consorcios es el estudio, promoción y ejecución de las actividades urbanísticas, colaborando con las diversas administraciones públicas.

9.3. Pasivos financieros

a.- Deudas con entidades de crédito

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

La primera disposición de crédito es de 75.000.000 euros el 29 de julio de 2009, descontando 1.250.000 euros por gastos de apertura. La segunda disposición es el 3 de noviembre de 2009 por importe de 25.000.000 euros. La tercera disposición el 13 de enero de 2010 por 25.000.000 euros. La cuarta el 21 de abril del 2010 por 25.000.000 euros. Y la última disposición por 100.000.000 euros el 23 de julio del 2010. Estas disposiciones se utilizaron principalmente para compras de suelo, en el año 2009 y 2010 donde la inversión supuso unos desembolsos de 180 millones en 2009 y 71 millones en 2010, principalmente en las actuaciones de las OPCS y Cuarteles.

Durante el ejercicio 2015 se ha amortizado la cantidad de 50 millones de euros, habiendo atendido asimismo, en enero de 2016, los 25 millones vencidos en dicha fecha.

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2015 a largo plazo es 149.738.175,56 euros y a corto plazo 50.000.000 euros más los intereses devengados 1.474.938,87 euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2015 a 3,91 millones de euros.

Este año según Resolución de 14 de abril de 2015 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se han activado en existencias gastos financieros por valor de 1.166,16 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 12.394.917,81 euros. Este préstamo tenía un vencimiento a 27 años con 2 años de carencia.

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

A 31 de diciembre de 2015 se ha dispuesto de 8.523.197,50 euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 5.915.724,64 euros.

El valor del préstamo a 31 de diciembre a largo plazo es de 2.293.955,00 euros y a corto plazo 99.116,64 euros. Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 1.762,64 euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2015 a 37,99 miles de euros.

b.- Otros pasivos financieros

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

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

Plataforma Logística del Suroeste Europeo (Badajoz)

Valcorba (Soria)

El Prado Ampliación (Mérida)

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

Valcorba (Soria): 1.800.000 euros

El Prado Ampliación (Mérida): 632.450 euros

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

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

Valcorba: 521.482,84 euros

Prado ampliación: 183.228,79 euros

Basconia: 65.517,39 euros

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

A 31 de diciembre de 2015, los saldos de estos préstamos y de otros pasivos financieros son:

Préstamos	Valor Actualizado	Intereses Devengados	A Corto Plazo	A Largo Plazo
Valcorba	1.170.091,66	215.304,67	166.666,68	1.218.729,65
Prado Ampliación	449.221,21	76.515,09	63.245,00	462.491,30
Prado Ampliación Urbanización	6.141.933,00	60.651,65	877.419,00	5.264.514,00
Derribos edificaciones Basconia	130.927,17	51.792,61		182.719,78
Total préstamos	7.892.173,04	404.264,02	1.107.330,68	7.128.454,73
Intereses de préstamos a corto plazo			1.476.701,51	
Préstamo Vasco Mayacina a corto plazo			99.116,64	2.293.955,00
Préstamo ICO			50.000.000,00	149.738.175,56
Total deudas con entidades de crédito			51.575.818,15	152.032.130,56
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136.000,00
Intereses de otros préstamos a corto plazo			60.651,65	
Otros pasivos financieros			1.927.172,28	5.127,59
Total			54.670.972,76	159.301.712,88

Otros pasivos financieros incluye Fianzas recibidas a corto plazo por importe de 1.922.264,95 euros y deudas con proveedores de inmovilizado por 4.907,33 euros y las fianzas recibidas a largo plazo para arrendamientos rústicos por 5.127,59 euros.

c.- Anticipos de clientes

La composición de este saldo es la siguiente:

Construcción 600 viv en melilla	26.986.375,48
Epsa la florida	6.700.074,91
Zal de valencia	1.260.920,00
Anticipo resto polígonos	2.229.984,86
Anticipos reversion silvota	458.624,52
Opciones de compra y otros	43.883,60
total	37.679.863,37

Los importes más significativos de esta partida son:

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

. 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).

10- Patrimonio neto

La composición del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2015 en miles de euros es:

Capital	267.276,88
Reservas estatutarias	783.476,46
Reserva revalorización rdl 7/96	104.453,69
Resultado negativo ejercicios anteriores	-376.889,93
Otras aportaciones de socios	81.176,80
Subvenciones, donaciones y legados	34.837,58
Ajuste por cambio de valor	-470,49
Resultado del ejercicio	786,25
Total	894.647,24

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

11- Existencias

La evolución de las existencias en miles de euros en el año 2015 ha sido:

Existencias	Terrenos	Solares	Construcciones	Solares readquiridos	Totales
Saldo inicial	560.456,98	614.942,50	23.917,53	11.018,39	1.210.335,40
Aprovisionamientos	4.595,32	16.395,21	6.008,22	0,00	26.998,75
Costes indirectos	1.512,59				1.512,59
Trasposos	-8.604,66	3.120,91	5.483,75	0,00	0,00
Bº readquisiciones		26,64	5,84		32,48
Disminución coste ventas	-9,10	-73.561,91	-11.082,61	-555,00	-85.208,62
Total variación existencias	-2.505,84	-54.019,15	415,19	-555,00	-56.664,80
Gastos financieros	0,11	1,05	0,00	0,00	1,17
Recuperaciones clientes		4.258,02	156,21		4.414,23
Traspaso a inmovilizado	-15.714,77				-15.714,77
Saldo final	542.236,48	565.155,79	24.483,09	10.463,39	1.142.338,75
Deterioro valor	155.698,25	125.829,83	1.297,16	4.917,54	287.742,78
total	386.538,23	439.325,96	23.185,93	5.545,85	854.595,97
Anticipo a proveedores					7.379,57
Total existencias					861.975,53

Las variaciones más importantes durante el año 2015 han sido:

En el epígrafe de aprovisionamientos:

Con respecto a las compras las más significativas han sido:

- . La obras 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 de Parque Huelva Empresarial.
- . Los pagos de justiprecios de Industrial de Ciudad Real y Loma de Colmenar.

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

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

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

En las cuentas anuales 2013, y dado que ya existían indicios de deterioro de las existencias de la Entidad al cierre de 2011 y 2012, en especial, en lo relativo a las adquisiciones de suelo de los últimos ejercicios (como se ponía de manifiesto en los informes de auditoría de dichos ejercicios), se realizó el siguiente trabajo: i) continuación de los análisis de deterioro de las actuaciones de la Entidad alcanzado una cobertura del 99% del inventario; ii) contratación de una empresa tasadora independiente que realizó las valoraciones de las principales actuaciones a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 para evaluar el deterioro en cada uno de estos ejercicios. El resultado de dichas valoraciones puso de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 17.916 miles de euros en 2013, lo que totalizaba un deterioro de 222.005 miles de euros de los que 209.501 miles de euros fueron contra provisión de existencias y 12.504 miles de euros contra provisión de riesgos y gastos.

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

Variación existencias y provisión terminación promociones 2015

	Variación ptp	Variación existencias
Por variación costes presupuestados de ventas de años anteriores	(674,14)	
Por variación de superficies ventas de años anteriores	(5.501,94)	1.806,07
Total ejercicios anteriores	(6.176,09)	1.806,07
Ptp año coste realizado de lo vendido		
Solares	(2.412,50)	(75.367,98)
Terrenos		(9,10)
Solares readquiridos		(555,00)
Construcciones	98,10	(11.082,61)
Total año	(2.314,39)	(87.014,69)
Total variación	(8.490,48)	(85.208,62)
Aprovisionamientos y costes indirectos		28.543,82
Total	(8.490,48)	(56.664,80)

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

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

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

- Suelo: adquisición, notarios, registro, etc.
- Obra: urbanización, electrificación, facultativos, etc.
- Otros: entidades de conservación, señalización, vallas, etc.

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

Como consecuencia de este informe SEPES desde el año 2003 imputa como costes de polígono los costes de personal imputables a los mismos pero únicamente en las actuaciones no en venta habiéndose llevado en este año la cantidad de 1.512,59 miles de euros.

Este año según Resolución de 14 de abril de 2015 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se han activado en existencias gastos financieros del crédito ICO por valor de 1.166,16 euros.

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

La citada provisión incluye las obras pendientes y los aumentos previstos del coste de adquisición por nuevas adquisiciones o, en algunos casos de terrenos adquiridos por expropiación forzosa, por aumentos del justiprecio y sus intereses. En el año 2015 destacamos en el coste presupuestado de solares el correspondiente a coste de suelo:

- Zal de Valencia por 4.728 miles de euros.
- La Senda por 695 miles de euros.
- Loma de Colmenar 3.351 miles de euros.

11. a) Anticipos a proveedores

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

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

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

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

. Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en Elio Antonio por 834,88 miles de euros, y Ribadeo por 140 miles de euros.

En el año 2015 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 Villaverde y Melilla.

12- Moneda extranjera

En el ejercicio 2015 no se ha realizado ninguna operación en moneda extranjera.

13- Situación fiscal

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos reconocidos	786.255,08		-91.017,31				695.237,77
Impuesto sobre sociedades	0,00						0,00
Diferencias permanentes							2.241.821,23
Recargo y liberalidades	400.505,20						400.505,20
Intereses Ayto Almansa	4.426,66						4.426,66
Actualización Zal	17.104,39						17.104,39
Ingresos contra patrimonio neto	91.017,31		1.728.767,67				1.819.784,98
Diferencias temporarias							-5.922.472,13
Provisión deportivo Santa Ana e Inviad	510.157,88						510.157,88
Provisión depreciación de valores negociables	363.837,62	-57.323,42					306.514,20
Limitación a la libertad de amortización del inmovilizado		-215.344,89					-215.344,89
Exceso provisión por insolvencias		-6.523.799,32					-6.523.799,32
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		0,00					0,00
Base imponible							-2.985.413,13
Cuota íntegra							0,00
Retenciones y pagos a cuenta							1.843.080,60
Líquido a devolver							-1.843.080,60

Ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

- . Los recargos y sanciones por ajuste permanente.
- . Las provisiones por depreciación de valores negociables,
- . La 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.

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

Años Reexpresado	Bi negativas	Compensaciones	Saldo Bi negativas
año 2011	-108.213.380,73	2.308.055,09	-105.905.325,64
año 2012	-32.828.965,87		-32.828.965,87
año 2013	-200.350.195,36		-200.350.195,36
total	-341.392.541,96	2.308.055,09	-339.084.486,87

Otros tributos IVATROS TRIBUTOS. IVA

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

Los conceptos utilizados en esta prorrata especial han sido:

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

El porcentaje de IVA deducible en el año 2015 según esta prorrata fue el 88 % (84% en el año 2014).

El saldo deudor con las administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2015 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública deudor por IGIC	(18,97)
Deudor por IPSI	282,60
Administración de Navarra deudora por IVA	45,11
Total	308,74

El saldo de otras deudas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2015 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública acreedor IPSI	119,24
Hacienda Pública acreedor por IVA	325,79
Hacienda Pública acreedor por IRPF	9,48
Hacienda Pública acreedor por IGIC	11,13
Organismos de la Seguridad Social acreedores	223,45
TOTAL	689,09

14- Ingresos y gastos

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2015 en miles de euros:

Comunidades	Importe
Andalucía	1.653,09
Aragón	46,43
Baleares	0,00
Canarias	21,08
Cantabria	2,75
Castilla y León	281,73
Castilla la Mancha	1.393,67
Ceuta	15.155,17
Comunidad Valenciana	553,87
Extremadura	255,67
Galicia	72,27
La Rioja	250,82
Madrid	3.277,65
Melilla	3.926,13
País Vasco	29,48
P.Asturias	43,34
Navarra	2,48
Murcia	33,11
total	26.998,75

La variación de existencias se detalla en la Nota 11.

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

Comunidades	Total
Andalucía	288,42
Aragón	0,00
Castilla la Mancha	9.075,64
Castilla León	9,01
Murcia	852,00
Navarra	0,00
Galicia	110,16
Madrid	50.260,94
melilla	8.288,02
Valencia	241,72
Rioja	29,70
Ceuta	2.901,78
Asturias	12,44
Extremadura	70,58
Total	72.140,42

Las ventas más importantes han sido:

. 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 Golondrina de aproximadamente 90.000m² por un importe de 4.8 millones de euros.
- . La venta de 1 parcela en 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% y 30,48%, respectivamente, por un importe de 5.3 millones de euros.
- . La entrega de 72 viviendas protegidas en Melilla.
- . Con respecto a otros ingresos de explotación, los más significativos son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas, las incautaciones de fianzas y la devolución de un justiprecio de la finca Liana en Móstoles.
- . Otros gastos de explotación han disminuido un 60% debido principalmente al efecto mixto del cambio de signo de la provisión para terminación de promociones, debido a la terminación de la mayoría de las obras en curso, la bajada en el deterioro de clientes explicado en la nota 9.1 y el aumento de los costes de tributos debido principalmente a la provisión de IBI y al impuesto de plusvalías de las parcelas vendidas, como consecuencia del incremento en ventas. También han aumentado otros gastos de gestión corriente explicado principalmente por la pérdida del crédito en las parcelas recuperadas.
- . La evolución y el detalle de la partida 6.b. Cargas sociales en miles de euros es la siguiente:

	2015	2014
Seguridad social a cargo de la empresa	1.828,66	1.836,73
Gastos sociales	76,20	78,41
total	1.904,86	1.915,14

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

En el año 2009 se acordó externalizar este pago, contratando con Entidad Axa Aurora Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros para la prestación de este servicio.

Adicionalmente existe la dotación al Fondo de pensiones de la Administración General del Estado. En el año 2015 no se ha abonado ninguna cantidad por estos conceptos en cumplimiento del artículo 2.3, Capítulo II del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

- . En resultados por enajenaciones

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 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.

- . En Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros, la variación más importante es la liberación de 57,32 miles de euros de la provisión de la Sociedad Pública de Alquiler.

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

Intereses de empresas del grupo y asociadas se componen de los intereses de los préstamos a Saprelorca por un importe de 110 miles de euros.

. La disminución de gastos financieros en un 27% es debido principalmente a la amortización del principal de 50 millones relativo al préstamo ICO y a la bajada del Euribor.

15- Provisiones y contingencias

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

La provisión de gastos polígonos terminados corresponde a convenios con los ayuntamientos, con un saldo de 4.091,57 miles de euros.

Otras provisiones para riesgos y gastos con un saldo de 11.896 miles de euros:

Dicho importe se compone principalmente de:

Dotación por la venta de la ZAL de Valencia con un saldo de 836.679,85 por la manzanas C2, D2 y E2 se ha provisionado este año por su actualización 17.104,39 euros.

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 8.546.562,99 euros.

Y la parte de la provisión a SPA que supera el valor de su participación explicada en la nota anterior 14 con un saldo de 2.369.422,87 euros.

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

A largo plazo:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspaso a corto plazo	Saldo final
Prov. ibi	6.771.149,15	2.328.160,49	-76.079,58		9.023.230,06
Prov. iae	53.057,78	33.939,06	-12.263,82		74.733,02
Prov. polig terminados	4.091.570,00				4.091.570,00
Prov riesgos y gastos	16.387.233,13	693.530,77	-5.183.768,94		11.896.994,96
Total provisiones a largo plazo	27.303.010,06	3.055.630,32	-5.272.112,34	0,00	25.086.528,04

A corto plazo:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspaso de largo plazo	Saldo final
Provisión para impuestos	1.300.718,17	1.231.121,33	-570.681,00	0,00	1.961.158,50
Litigio resolución contrato de compraventa	256.238,65	1.213.347,98	-65.962,74		1.403.623,89
Retribuciones al personal	65.097,06	125.757,14	-65.097,06		125.757,14
Ptp	24.056.591,56	683.728,81	-9.174.206,97		15.566.113,40
Total provisiones a corto plazo	25.678.645,44	3.253.955,26	-9.875.947,77	0,00	19.056.652,93

Las parcelas M-4, M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial "VASCO MAYACINA" de Mieres (Asturias) (véase nota 11a), fueron transmitidas por SEPES en virtud de permuta formalizada en escritura pública de 28/07/2009, por un valor total de 4.699.227,76 euros (IVA incluido), y estableciéndose un pago en especie por dicho importe mediante la entrega a esta Entidad Pública de determinadas VPO, a construir por la adjudicataria del concurso público llevado al efecto, "Oca Construcciones y Proyectos, S.A.".

Durante 2013 y 2014 se intentó 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 miles de euros de principal y 16 miles de 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 miles de 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 que, 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 €).

16- Información sobre medio ambiente

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

17- Retribuciones a largo plazo al personal

En el año 2015 no se ha realizado ninguna aportación.

18- Transacciones con pagos basados en instrucciones de patrimonio

La entidad no realiza este tipo de operaciones.

19- Subvenciones, donaciones y legados

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

Por años en miles de euros:

Años	Ingresos	Aplicado
1.991	10.687	535
1.992	16.209	71
1.993	2.363	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.901
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	0	782
2.010	0	2.772
2.011	0	2.159
2.012	108	1.403
2.013	195	(155)
2.014	4.138	927
2015	0	(39)
TOTAL	172.199	136.714

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

Programas	Total Programa	Ingresos recibidos	Gasto mínimo elegible	Inversión certificada	Ingresos devengados	Deudores	Aplicado a resultados	Ingresos diferidos
Interreg.	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601	0	2.111	1.490
Aragón	451	875	902	2.781	875	0	821	53
La Rioja	2.487	2.591	4.973	5.819	2.591	0	2.591	0
Madrid	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026	0	2.009	17
Melilla	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922	0	4.886	36
Regis. Canarias	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762	0	1.423	339
Salamanca- Zamora	120	121	240	2.334	121	0	121	0
Navarra 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502	0	1.495	7
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	1.895	316
Murcia	18.598	18.598	31.733	34.610	18.598	0	15.722	2.876
Galicia	12.558	12.558	17.798	18.599	12.558	0	12.381	177
Andalucía	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503	0	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	0	5.063	1.699
Total	81.353	83.095	130.481	153.821	83.098	3	73.472	9.625
Feder nuevo 2000-2007								
Andalucía	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905	0	14.179	8.726
Valencia	30.343	30.343	60.686	62.201	30.343	0	21.333	9.010
Asturias	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895	0	2.557	1.338
Ceuta	322	322	410	906	322	0	202	120
Castilla - La Mancha	16.400	16.400	32.800	35.413	16.400	0	14.272	2.128
Galicia	9.401	9.401	18.802	24.904	9.401	0	6.397	3.004
Murcia	5.070	5.070	10.141	20.124	5.070	0	3.696	1.374
Arinaga Naves	736	767	1.472	1.535	767	0	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.

En julio de 2005 se escrituró la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de Argame por un importe valorado en 2.229.399,91 euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. A 31 de diciembre de 2015 tiene un saldo de 164.625,66 euros. Tiene un activo por impuesto anticipado de 41.156,42 euros.

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

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido	Saldo subvención
Barrio San Isidro	3.982.500,00	3.982.500,00		995.625,00	2.986.875,00
Vasco Mayacina	1.884.000,00	1.884.000,00	1.526.775,21	89.306,20	267.918,59
Aguas Vivas	5.602.000,00	5.602.000,00	203.889,42	1.349.527,26	4.048.583,32
Loma de Colmenar	2.019.000,00	2.019.000,00	1.192.218,93	206.695,27	620.085,80
Total residenciales	13.487.500,00	13.487.500,00	2.922.883,56	2.641.153,73	7.923.462,71
Tarazona	200.000,00		22.219,91	44.445,03	133.335,07
total	13.687.500,00	13.487.500,00	2.945.103,47	2.685.598,75	8.056.797,78

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Campanaraya Residencial	136.000,00	136.000,00
TOTAL	136.000,00	136.000,00

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

	Saldo año anterior		Aumentos del año		Aplicaciones año		Saldo	
	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido
Residenciales	8.070,26	2.698,24	0,00	0,00	203,89	57,09	7.923,46	2.641,15
Tarazona	118,18	39,39	0,00	0,00	(20,21)	(5,05)	133,34	44,45
Feder	26.575,53	8.873,78	0,00	0,00	(38,90)	1,73	26.616,15	8.872,05
Argame	164,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164,63	0,00
Total subvención	34.928,60	11.611,42	0,00	0,00	144,78	53,76	34.837,58	11.557,65

Los activos por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2015 en miles de euros es el siguiente:

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

20- Activos no corrientes mantenidos para la venta

En el ejercicio 2013 se reclasificó a este epígrafe inmuebles que se encontraban contabilizados, en ejercicios anteriores, tanto en el Inmovilizado material como en Inversiones inmobiliarias la planta 8ª y 5ª del edificio, en Castellana 91.

En el ejercicio 2015 se ha realizado la venta de dicho activo con un beneficio de 6.351 miles de euros.

21- Hechos posteriores al cierre

El Consejo de 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% 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.

22- Operaciones con partes vinculadas

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

La Entidad arrienda las instalaciones deportivas al Club Deportivo Santa Ana por un canon anual en el 2015 de 161.651,58 euros más IVA, estando las cuotas de 2014 y 2015 provisionadas, siguiendo un criterio de prudencia.

23- Otra información

1. El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2015 son 159, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 159 trabajadores, sin incluir presidente y consejeros.

En el presente ejercicio 2015, el número de directivos 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.

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

Por categorías profesionales:	Nº Medio de empleados		Nº Medio de empleados discapacitados >=33%	
	2015	2014	2015	2014
Consejeros	8	8		
Total Consejeros	8	8		
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	1	1		
Resto de directores y gerentes	4	5		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	113	112		
Empleados administrativos y otros empleados de oficina	41	42		
Ocupaciones elementales				
Total trabajadores	159	160		

A Final de ejercicio

	2015	
	Hombres	Mujeres
Consejeros	4	4
Total consejeros	4	4
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)		1
Resto de directores y gerentes	4	
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	62	51
Empleados administrativos y otros empleados de oficina	14	27
Ocupaciones elementales		
Total trabajadores	80	79

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

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración durante el año 2015 asciende a la cantidad de 40.150 euros (62.634 euros en 2014), habiendo disminuido notablemente el gasto (un 36%), sin haber variado el número de consejeros.

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

En relación a la retribución de los miembros de la alta Dirección, ésta ascendió a 318,2 miles de euros (357 miles de euros el año 2014), mientras que la retribución de la Directora General (alto cargo), ha sido de 105,5 miles de euros (105,5 miles de euros año 2014) más 4,2 miles de euros de antigüedad (4,2 miles de euros en 2014).

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

3. Hechos a destacar:

A) Saneamiento de Activos.

Ejercicio 2011

El consejo de Administración de SEPES celebrado el 27 de octubre de 2008 aprobó una Oferta Pública para compra de suelo (OPCS), BOE 28 de octubre de 2008. El objeto de dicha oferta fue la adquisición de suelo de titularidad privada, destinado preferentemente a vivienda sometida a algún régimen de protección que se encuentre ubicado en municipios con población superior a 20.000 habitantes.

La ministra de Vivienda presentó en el Consejo de Ministros de 8 de noviembre de 2008 informe sobre la convocatoria. Tenía una duración de cuatro años, contaba con un presupuesto de 300 millones de euros a los que SEPES sumaría otros 130 millones en la urbanización.

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

Actuaciones	Coste	Provisión	Valor Neto
Manzana I - IBI (Alicante)	19 800 000	(4 143 479)	15 656 521
U A La Jardinera 2 – Telde (Las Palmas)	2 239 248	(1 337 975)	901 273
La Orden (Badajoz)	2.208.411	(1.591.921)	616.490
Sector V PGOU Puertollano (Ciudad Real)	5.500.000	(5.116.740)	383.260
Sector ULD 19-07 La Armunia (León)	10.845.000	(7.081.300)	3.763.700
La Basconia (Vizcaya)	15.400.000	(2.348.531)	13.051.469
Draguillo Sur- Sec. SSU 5.9 (Santa Cruz de Tenerife)	14.555.961	(12.124.392)	2.431.569
Sector Sus-S-24 Linares (Jaén)	10.070.880	(9.174.454)	896.426
Totales	80.619.500	(42.918.792)	37.700.708

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

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

El convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) del Ministerio de Defensa, y la Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES, del Ministerio de Vivienda, para la enajenación

de suelos de titularidad del estado ramo de defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se firma el 20 de noviembre de 2008.

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

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

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

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración de 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 de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
 - Normativa de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.
 - Regulación en materia de Vivienda protegida y Suelo de la correspondiente Comunidad Autónoma.
 - Convenios firmados con los correspondientes Ayuntamientos.

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

Ejercicio 2012:

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

Ejercicio 2013:

Durante el ejercicio 2013, siguiendo las recomendaciones indicadas por la IGAE, se continuó con el trabajo de valoración de las existencias alcanzando una cobertura del 99% del inventario, con el siguiente resultado:

ACTUACIONES EN DESARROLLO	COSTE	PROVISION		VALOR NETO
		RESERVAS	P Y G	
APR 10.02 (OPERACIÓN CAMPAMENTO)	41.121.913,69	30.430.660,79	2.113.738,90	8.577.514,00
PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2) *	15.000.000,00	11.659.107,30	535.421,70	2.805.471,00
PALENCIA RESIDENCIAL (1.563 VIV.) S.3R	16.434.132,27	9.492.352,13	600.456,14	6.341.324,00
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL (ORETANIA)	18.851.617,08	7.055.862,80	-78.995,72	11.874.750,00
CRUCERO OESTE **	11.363.413,32	6.066.181,90	-253.002,58	3.669.134,00
LA ALJAU	11.067.302,83	5.762.328,31	-1.233,48	5.306.208,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 2AE	8.624.563,06	3.329.625,40	-169.524,34	5.464.462,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 7AE	2.540.429,80	1.634.714,73	-190.303,93	1.096.019,00
BUENAVISTA	12.194.520,91	2.371.794,22	-1.115.394,31	10.938.121,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 8AE	3.957.764,35	1.663.575,48	-499.486,13	2.793.675,00
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 2ª FASE	5.941.355,86	655.804,91	-126.515,05	5.412.066,00
GUADALHORCE (PERI II)	2.891.511,30	90.459,78	81.606,52	2.719.445,00
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS	13.353.304,00	0,00	92.520,00	13.260.784,00
CTRA. ISLA RESTO	2.844.754,87		350.278,87	2.494.476,00
BUZANCA	1.090.822,70		123.777,70	967.045,00
ESPIRITU SANTO MANZANAS III Y XIV	1.008.529,94		696.803,94	311.726,00
VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE	891.285,37		25.279,37	866.006,00
LUGAR DE VIO	281.987,71		12.098,71	269.889,00
MANZANARES RESIDENCIAL	73.719,29		18.684,29	55.035,00
TOTAL	169.532.928,35	80.212.467,76	2.216.210,59	85.223.150,00

*Valor de coste del suelo adquirido

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

El importe llevado contra resultados negativos en las cuentas anuales 2013 se correspondió con el deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, se realizó valoraciones sobre las principales actuaciones en venta de la Entidad, donde se puso de manifiesto una depreciación de 139.577 miles de euros, de

los que 123.876 miles de euros fueron contra reservas al corresponder a impactos anteriores a 1 de enero de 2013, y el resto (15.700 miles de euros) contra el resultado del ejercicio 2013.

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

Ejercicio 2014: Se procedió a actualizar el deterioro, utilizando los mismos estudios empleados en el ejercicio anterior, en su mayor parte, validados por un experto independiente, TINSA, comparándolo con el coste actualizado a 31 de diciembre de 2014, tanto en las actuaciones en desarrollo, como en venta.

Ejercicio 2015: Se ha procedido a actualizar la provisión del deterioro con la actualización de los costes incurridos y de las ventas realizadas.

El detalle de los impactos de las actuaciones en desarrollo se muestra en el siguiente cuadro:

Actuaciones	Coste	Deterioro acumulado	Deterioro año 2015	Valor neto
PP-1 La Florida (PAU-NO-2)*	15.000.000,00	12.194.529,00		2.805.471,00
APR 10.02 (operación Campamento)	41.532.531,92	32.754.061,11	200.956,81	8.577.514,00
Parque Logístico Industrial de Tordesillas	13.640.966,99	193.071,92	187.111,07	13.260.784,00
Parque Huelva Empresarial 2ª Fase	6.253.112,57	564.726,87	276.319,70	5.412.066,00
Guadalhore (PERI II)	3.049.008,40	248.737,77	80.825,63	2.719.445,00
Ctra. Isla resto	3.105.237,59	497.023,38	113.738,21	2.494.476,00
Buzanca	1.140.499,25	139.610,26	33.843,99	967.045,00
Espíritu Santo Manzanas III Y XIV	1.014.044,21	702.318,21		311.726,00
Vega de Santa Cecilia 2ª fase	909.959,53	30.499,59	13.453,94	866.006,00
Lugar de Vio	283.681,88	13.792,88		269.889,00
Manzanares Residencial	96.812,22	24.198,56	17.578,66	55.035,00
Buenavista	12.247.905,86	1.279.850,78	29.934,08	10.938.121,00
Palencia Residencial (1.563 VIV) S. 3R	16.485.559,68	10.109.288,01	34.947,67	6.341.324,00
Parque Empresarial de Palencia SUZ 2AE	8.684.263,87	3.178.787,59	41.014,28	5.464.462,00
Parque Empresarial de Palencia SUZ 7AE	2.557.835,59	1.454.119,89	7.696,70	1.096.019,00
Parque Empresarial de Palencia SUZ 8AE	3.985.632,51	1.178.924,14	13.033,37	2.793.675,00
Industrial de Ciudad Real (Oretania)	20.001.427,71	7.025.579,26	1.101.098,45	11.874.750,00
La Aljau	11.090.366,78	5.773.363,45	10.795,33	5.306.208,00
Manzana I-Ibi (Alicante)	19.800.000,00	4.143.479,00		15.656.521,00
U.A. La Jardinera 2 Telde (Telde Las Palmas)	2.239.248,00	1.337.975,00		901.273,00
La Orden (Badajoz)	2.208.411,00	1.591.921,00		616.490,00
Sector V PGOU Puertollano (Ciudad Real)	5.500.000,00	5.116.740,00		383.260,00
Sector 19-07 La Armunia (León)	10.845.000,00	7.081.300,00		3.763.700,00
La Basconia (Vizcaya)	15.400.000,00	2.348.531,00		13.051.469,00
Draguillo-Sur.Sec. SSU 5.9 (Santa Cruz de Tenerife)	14.555.961,00	12.124.392,00		2.431.569,00
Sector SUS-S-24 Linares (Jaén)	10.070.880,00	9.174.454,00		896.426,00
Parque Central de Ingenieros (Valencia)	9.110.982,00	3.088.748,84		6.022.233,16
Parque de Artillería (Valencia)	21.821.538,00	13.300.758,50		8.520.779,50
Cuartel de Artillería (Sevilla)	23.474.166,00	8.153.931,70		15.320.234,30
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	35.355.272,44	254.681,93	38.461,78	35.062.128,73
Crucero Oeste	11.392.632,05	7.709.649,56	13.848,52	3.669.133,97
	342.852.937,05	152.789.045,20	2.214.658,19	187.849.233,66

*Valor de coste del suelo adquirido

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

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

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

Durante el ejercicio 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 está pendiente de su firma.

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

C) La sociedad Bilbao Ría 2000 S.A. en Consejo de Administración de 23 de Abril de 2009 acordó aceptar la oferta de las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la financiación de sus actuaciones, por un importe de 180 millones de euros. Para su tramitación, según acuerdo, solicitaron a SEPES un "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 Vizcaya Argentaria, S.A. Para su tramitación, según acuerdo, solicitaron a SEPES un "comfort letter" a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de SEPES de 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 suscribió la totalidad de sus accionistas en proporción al porcentaje en el accionariado. Posteriormente, con fecha 23 de febrero del 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 4.752.850 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 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.

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

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

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

En relación a este Convenio, estaba provisionado al cierre del ejercicio 2013 por un total de 8,33 millones de euros.

Con fecha 28 de noviembre de 2014, se 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 firma 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 (enero).

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

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

E) Con fecha 12 de septiembre de 2014, se 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.

24- Información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional 3ª, ley 15/2010, de 5 de julio

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	-16
Ratio de operaciones pagadas	-16
Ratio de operaciones pendientes de pago	16
	Importe
Total pagos realizados	15.679.474,49
Total pagos pendientes	83.475,31

Según Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, que desarrolla la ley 15/2010 de 5 de julio, de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se da información del periodo de pago a proveedores. 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 periodo 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.

SEPEs Entidad Pública Empresarial de Suelo

Informe de Gestión Ejercicio 2015

1.- Memoria de las principales magnitudes económicas

A. Resultado del ejercicio

En este ejercicio 2015, los beneficios han ascendido a 786 miles de euros.

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% 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% 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% y 30,48%, 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% con respecto al ejercicio anterior (un 43% respecto al cierre de 2011).

Asimismo, en enero de 2016, se ha procedido al pago de la primera cuota semestral de 2016, de 25 millones de euros.

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% 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% 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% 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%, 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, en función de los siguientes criterios: i) 35% en función de la obtención de un resultado positivo en el ejercicio anterior, ii) 30% en función de la consecución del objetivo presupuestado de ventas del año en curso, y iii) 35% 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% 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% 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 €).

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 está pendiente de su firma.

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 SEA) 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% (360 miles de euros) y 30% (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.

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

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 la Entidad y su repercusión en los estados financieros.

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 92,5% de la deuda vencida en mora. Dicho riesgo 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. De hecho, la deuda en mora (considerando principal vencido, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 50.7 millones de euros a finales de diciembre de 2015.

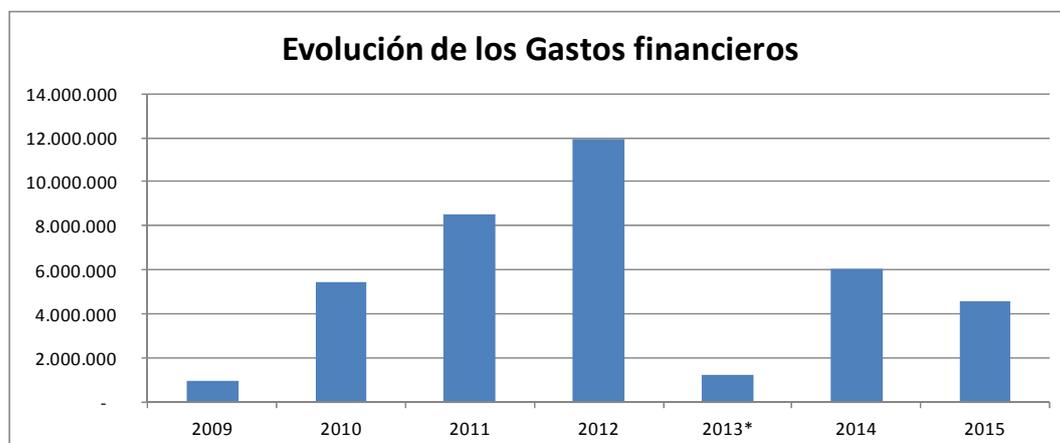
Riesgo de tipo de interés

La única deuda relevante referenciada a un tipo de interés variable se corresponde con la deuda con el ICO por importe de 200 millones de euros (175 millones a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales)(referenciada al Euribor a 6 meses). Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la Entidad.

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

Riesgo de liquidez

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



* En 2013 se produjo la reversión de 4.9 millones de euros de gasto como consecuencia de la firma del nuevo Convenio Op. Campamento.

	2009	2010	2011	2012	2013*	2014	2015
Gastos financieros	984.446	5.435.413	8.506.552	11.947.561	1.253.892	6.050.742	4.611.876

Tal y como puede observarse, el gasto financiero de 2009 no llegaba al millón de euros y, tan solo representaba el 2,6% de las ventas, mientras que en 2012, debido principalmente a la operación Campamento suscrita a finales de 2011, la carga financiera alcanzaba los 11.9 millones, el 35,5% de las ventas, con la consiguiente limitación para la viabilidad de la Entidad que ello suponía.

En 2015, la cifra es de tan sólo 4.6 millones de euros, correspondiendo casi en su totalidad a los intereses derivados del préstamo de 250 millones de euros con el ICO y representan tan solo el 6% del volumen de ventas.

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

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

2.3.- Riesgos económicos:

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

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. En este sentido, una de las premisas de los concursos, establecidas en las normas de comercialización aprobadas el 1 de enero de 2014, fue 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% 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 de la Entidad para su reclamación judicial.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso, a partir del ejercicio 2015 se ha empezado a devolver el principal del préstamo concertado en 2009 de 250 millones con el ICO (50 millones de euros ya amortizados en 2015) utilizado para financiar operaciones de compra de suelo en los ejercicios 2009 a 2011, cuya amortización continuará en los años 2016 a 2019, a razón de 50 millones por ejercicio, lo cual supondrá un gran 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%.

En relación al préstamo de 2009, 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 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. Convenios

Durante el ejercicio 2015 no se ha producido la firma de convenio alguno que haya supuesto el comienzo de una nueva actuación. Debe tenerse en cuenta que, aunque el volumen de compromisos asumidos al cierre de 2015 ha bajado hasta los 1.570 millones de euros, lo cierto es que a finales de 2011, dicho volumen ascendía a aproximadamente 2.000 millones de euros.

4. Balance final

En resumen, este ejercicio 2015 ha sido un buen año con unos beneficios de 786 miles de euros, (que podría haber sido mayor si no se hubiera ampliado la provisión del deterioro de clientes en 6,35 millones de euros, explicado en morosidad), superando los 72 millones de ventas y logrando una reducción significativa del endeudamiento como consecuencia de la amortización de 50 millones de euros del préstamo del ICO (100 millones a la fecha de la reformulación de las presentes cuentas anuales).

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.