

III. OTRAS DISPOSICIONES

CORTES GENERALES

- 130** *Resolución de 10 de octubre de 2017, aprobada por la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en relación con el Informe de fiscalización de las inversiones en empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo y del inventario del patrimonio inmobiliario de SEPES Entidad pública empresarial del suelo, ejercicios 2010 y 2011.*

La Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en su sesión del día 10 de octubre de 2017, a la vista del informe remitido por ese Alto Tribunal acerca del informe de fiscalización de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y del inventario del patrimonio inmobiliario de SEPES entidad pública empresarial del suelo, ejercicios 2010 y 2011, acuerda,

1. Asumir el contenido del citado informe, así como sus conclusiones y sus recomendaciones.

2. Instar al Gobierno a:

– Tomar las medidas oportunas para que el SEPES fundamente sus decisiones de llevar a cabo una actuación urbanística en el marco de una estrategia global de selección de actuaciones a realizar dentro de un marco temporal.

– Establecer los mecanismos necesarios para que el sistema informático de SEPES refleje un inventario completo y detallado de todas las superficies de su propiedad que esté valorado contablemente.

– Tomar las medidas oportunas para que SEPES regularice patrimonialmente todas las actuaciones de su inventario inmobiliario.

– Tomar las medidas necesarias para que SEPES revise el manual de procedimientos.

– Promover la elaboración de un inventario completo y detallado de la entidad pública empresarial SEPES.

– Desarrollar un adecuado plan comercial para el conjunto de propiedades de las que dispone SEPES.

– Establecer procedimientos internos que regulen los estudios de viabilidad necesarios para acometer las actuaciones concretas dentro de una estrategia global de desarrollo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de octubre de 2017.–El Presidente de la Comisión, Eloy Suárez Lamata.–El Secretario Primero de la Comisión, Vicente Ten Oliver.

INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO, EJERCICIOS 2010 Y 2011

EL PLENO DEL TRIBUNAL DE CUENTAS, en el ejercicio de su función fiscalizadora establecida en los artículos 2.a), 9 y 21.3.a) de la Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, y a tenor de lo previsto en los artículos 12 y 14 de la misma disposición y concordantes de la Ley 7/1988, de 5 de abril de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, ha aprobado en su sesión de 30 de octubre de 2014, el **“Informe de Fiscalización de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y del inventario del patrimonio inmobiliario de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, ejercicios 2010 y 2011”**, y ha acordado su elevación a las Cortes Generales, según lo prevenido en el artículo 28.4 de la Ley de Funcionamiento.

INDICE

I.- INTRODUCCIÓN

- I.1.- INICIATIVA DEL PROCEDIMIENTO
- I.2.- OBJETO Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN
- I.3.- ANTECEDENTES
- I.4.- TRÁMITE DE ALEGACIONES

II.- RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

- II.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCEDIMIENTO SEGUIDO POR SEPE EN SU ACTIVIDAD PRINCIPAL
- II.2.- INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO
 - II.2.1.- Aplicaciones informáticas destinadas a la elaboración del Inventario de Patrimonio Inmobiliario
 - II.2.2.- Proceso de elaboración del Inventario del Patrimonio Inmobiliario
 - II.2.3.- Inventario del Patrimonio Inmobiliario a 31 de diciembre 2010
 - II.2.4.- Inventario del Patrimonio Inmobiliario a 31 de diciembre de 2011
 - II.2.5.- Análisis de determinadas actuaciones incluidas en el inventario a 31 de diciembre de 2011
- II.3.- INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO Y EMPRESAS ASOCIADAS
- II.4.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY ORGÁNICA 3/2007, DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES

III.- CONCLUSIONES

IV.- RECOMENDACIONES

ANEXOS

ALEGACIONES

SIGLAS Y ACRÓNIMOS

ADER	Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja
AGE	Administración General del Estado
AMC	Asociación Mixta de Compensación
FEDER	Fondo Europeo de Desarrollo Regional
GESTUR RIOJA	Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.
GIED	Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa
ICO	Instituto de Crédito Oficial
IGAE	Intervención General de la Administración del Estado
INUR	Instituto Nacional de Urbanización
INVIED	Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa
JMC	Junta Mixta de Compensación
LOFAGE	Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado
OPCS	Oferta Pública de Compra de Suelo
PGE	Presupuestos Generales del Estado
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PPRI	Plan Parcial de Reforma Interior
SEA	Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.
SEPES	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
SIGALSA	Suelo Industrial de Galicia, S.A.
SIGES	Sistema Integrado de Gestión de Suelo
SPA	Sociedad Pública del Alquiler, S.A.U.
TGSS	Tesorería General de la Seguridad Social
VPO	Viviendas de protección oficial

I.- INTRODUCCIÓN

I.1.- INICIATIVA DEL PROCEDIMIENTO

La fiscalización se ha llevado a cabo a iniciativa del Tribunal de Cuentas y está incluida entre las actuaciones previstas en el Programa de Fiscalizaciones para el año 2013, aprobado por el Pleno en su sesión de 20 de diciembre de 2012; posteriormente, el 25 de abril de 2013, se aprobaron las Directrices Técnicas con arreglo a las que se ha desarrollado la fiscalización.

I.2.- OBJETO Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

La fiscalización ha tenido por objeto el análisis global de las inversiones financieras a largo plazo y del patrimonio inmobiliario de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES). En particular se ha analizado el grado de cumplimiento de los principios de economía, eficacia y eficiencia en la gestión de las inversiones financieras a largo plazo y su repercusión en el patrimonio neto de SEPES y los sistemas y procedimientos aplicados por la Entidad en la gestión y control de su patrimonio inmobiliario, valorando su idoneidad para la consecución de los fines para los que se establecieron; además se ha verificado la adecuación de la información suministrada por los estados contables relacionada con las inversiones financieras a largo plazo y con la actividad principal de SEPES de producción de suelo industrial y residencial en sus distintas fases, a los principios, criterios y normas contables de aplicación.

A partir de los saldos contables correspondientes al cierre del ejercicio 2009 se ha analizado la naturaleza, origen, clasificación, registro y valoración de muestras representativas de las operaciones efectuadas en los ejercicios 2010 y 2011, aunque cuando se ha considerado necesario para los fines propuestos se han efectuado comprobaciones referidas a ejercicios anteriores. Las actuaciones fiscalizadoras han incluido el análisis de los procedimientos de control interno de la Entidad en relación con las dos áreas examinadas.

En la ejecución de los trabajos se han aplicado las normas y principios de fiscalización habitualmente seguidos en el Tribunal de Cuentas y, en particular, las "Normas de Fiscalización del Tribunal de Cuentas" aprobadas por su Pleno el 23 de diciembre de 2013.

En el desarrollo de las actuaciones fiscalizadoras no se han producido limitaciones al alcance que hayan impedido cumplir los objetivos previstos. La Sociedad ha prestado una adecuada colaboración en el desarrollo de los trabajos de esta fiscalización.

Por último, se ha verificado la observancia de la normativa para la igualdad efectiva de mujeres y hombres en todo aquello que, de conformidad con dicha normativa, pudiera tener relación con el objeto de las actuaciones fiscalizadoras.

I.3.- ANTECEDENTES

Por medio del Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, para el impulso de las actuaciones del Estado en materia de viviendas y suelo, se suprimió el organismo autónomo, Instituto Nacional

de Urbanización (INUR), previéndose que sus funciones respecto a la promoción de suelo industrial y, eventualmente, de suelo urbano, para luchar contra la especulación, fueran asumidas por una nueva empresa estatal, con el carácter de sociedad anónima. El Real Decreto-ley estableció la transferencia y adscripción de medios y recursos a la nueva empresa, la contribución del Estado a la financiación de sus operaciones de capital y la posibilidad de que la empresa a crear ostentara la condición de beneficiaria en las actuaciones de adquisición de suelo mediante expropiación forzosa que acordara la Administración competente.

La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo se constituyó por Real Decreto 2640/1981, de 30 de octubre, como entidad de derecho público de las previstas en el entonces vigente artículo 6.1.b) de la Ley General Presupuestaria, quedando adscrita al entonces denominado Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Por Real Decreto 370/1999, de 5 de marzo, la Entidad quedó adaptada a las previsiones de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y funcionamiento de la Administración General del Estado (LOFAGE) como entidad pública empresarial de las previstas en su artículo 43.1.b), adscrita al Ministerio de Fomento, con el nombre de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.

De conformidad con el artículo 4 de su Estatuto, aprobado por el Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, el objeto social de SEPES está constituido por:

- La promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales residenciales, terciarios y de servicios, así como su equipamiento.
- La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
- La 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.
- La realización de las actuaciones que, en materia de su objeto social, le encomienden las Administraciones públicas de cualquier tipo o incluso las que convenga con la iniciativa privada.
- Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas anteriormente, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de edificaciones de cualquier uso.
- La participación en negocios, sociedades y empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

El mencionado artículo 4 también establece que, en el desarrollo de sus fines, SEPES, puede llevar a cabo cuantas actuaciones estime convenientes en los aspectos de estudios, redacción de proyectos y planes, ejecución de obras, adquisición, comercialización, permuta y enajenación a título oneroso de suelo y equipamiento, constitución de derechos reales y gravámenes sobre bienes, gestión y explotación de obras y servicios y cualesquiera otras que estime necesarias, sin otros límites que los establecidos por el ordenamiento jurídico; y que, en las adquisiciones de suelo que lleva a cabo mediante expropiación, SEPES ostenta la condición de beneficiaria prevista en la legislación de expropiación forzosa, correspondiendo la facultad expropiatoria al Ministerio de Fomento o cualquier otra Administración competente.

SEPES se rige por el derecho privado, excepto en lo relativo a la formación de la voluntad de sus órganos y en los aspectos específicamente regulados en la LOFAGE, en la legislación presupuestaria en vigor para las entidades públicas empresariales y en sus Estatutos, en su contratación se le aplica lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, para las entidades que tienen la consideración de poder adjudicador a los efectos de esa Ley.

Su patrimonio está integrado, además de por sus bienes y derechos propios, por los de titularidad estatal que se le adscriban por el aprovechamiento urbanístico que pudiera corresponder al Estado respecto del terreno afectado por actuaciones del Estado en carreteras y demás obras públicas a cargo del Ministerio de Fomento, así como por el suelo desafectado del uso previo de dichas obras públicas.

Anualmente, SEPES elabora sus presupuestos estimativos de explotación y capital conforme a la estructura fijada por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, que son aprobados por su Consejo de Administración y se tramitan en la forma prevista para las entidades públicas empresariales, acompañando al presupuesto de capital el Plan de Actuación Plurianual.

Los recursos económicos de SEPES están integrados, principalmente, por los bienes y valores de su patrimonio, los ingresos de sus actividades y la prestación de servicios. No obstante, puede recibir aportaciones o consignaciones específicas en los Presupuestos Generales del Estado (PGE) o transferencias corrientes o de capital de la Administración General del Estado. Aunque uno de los principios de la Entidad es la autofinanciación, a lo largo del tiempo ha recibido financiación proveniente del Fondo de Desarrollo Regional (FEDER) destinada a actuaciones cofinanciadas y financiación del Estado español destinada al Programa de construcción de 6000 viviendas en Extremadura y al Convenio urbanístico zona ferroviaria de Jerez de la Frontera, y una aportación de 20 millones de euros entre 2005 y 2006 destinados a la Sociedad Pública de la Alquiler, S.A.U. (SPA), participada en un 100% por SEPES.

SEPES forma sus cuentas de acuerdo con los principios y normas de contabilidad recogidos en el plan de contabilidad vigente para la empresa española y disposiciones de desarrollo, en particular la Orden de 28 de diciembre de 1994 modificada parcialmente por la Orden de 11 de mayo de 2001 por la que se aprobaron las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo lo que no se opongan al Plan General de Contabilidad aprobado por real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Además SEPES dispone de una contabilidad analítica adaptada a un modelo de costes presupuestados, en la que cada actuación o sus fases constituyen las unidades de coste portadoras de los costes directos e indirectos.

SEPES rinde sus cuentas al Tribunal de Cuentas por conducto de la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) que las audita anualmente; en los ejercicios 2010 y 2011, rindió sus cuentas individuales y consolidadas fuera de plazo, enviándolas a la IGAE con 4 y 5 meses de retraso respectivamente en cada uno de los ejercicios, produciéndose con similar retraso la entrada de las cuentas en el Tribunal.

A 31 de diciembre de 2011, el activo del balance de situación de SEPES ascendía a 1.676.606 miles de euros (1.665.778 miles en 2010) financiado básicamente por los fondos propios, que ascendían a 1.109.215 miles (1.231.838 miles en 2010); además tenía registrado un pasivo no corriente de 394.143 miles (286.847 miles en 2010) y un pasivo corriente de 139.897 miles

(113.320 miles en 2010). La componente más relevante del activo era las existencias, que ascendían a 1.214.473 miles (1.142.487 miles en 2010), las inversiones financieras a corto plazo por 55.540 miles (95.614 miles en 2010) y, por último, dentro del activo no corriente, las inversiones financieras a largo plazo cuyo importe ascendía a 91.226 miles (3.478 en 2010).

SEPES obtuvo en el ejercicio 2011 unas pérdidas de 124.297 miles de euros y en el ejercicio 2010 unos beneficios de 986 miles. Las cuentas anuales de ambos ejercicios figuran en los Anexos I y II.

Las cuentas anuales individuales de SEPES del ejercicio 2011 fueron inicialmente formuladas por su Consejo de Administración el 23 de marzo de 2012; no se pudieron formular cuentas consolidadas debido a que el Consejo de Administración de su filial, SPA, no formuló sus correspondientes cuentas anuales al encontrarse en un supuesto de causa legal de disolución contemplada en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. El 20 de abril de 2012, la Junta General de esta Sociedad acordó su disolución y liquidación, previa autorización del Consejo de Ministros de 16 de marzo, acordando el cese del Órgano de administración y el nombramiento del Liquidador. Las cuentas anuales de la Sociedad se formularon el 28 de mayo de 2012, y fueron aprobadas el 15 de octubre de 2012, incluyendo un ajuste adicional de 2.400 miles de euros, ascendiendo finalmente las pérdidas del ejercicio 2011 a 8.300 miles.

El 23 de julio de 2012, la IGAE emitió su Informe de Auditoría Operativa sobre SEPES para el periodo 2007-2011, en el que recomendaba a la Entidad que analizara las actuaciones de adquisición de terrenos de la Oferta Pública de Compra de Suelo (OPCS) y las derivadas del Convenio con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) del Ministerio de Defensa. Como resultado del análisis efectuado por la propia Entidad, se puso de manifiesto una depreciación correspondiente a la pérdida de valor del suelo adquirido equivalente a un deterioro de 93.758 miles de euros, lo que supone un 48,4% del valor contable a 31 de diciembre de 2011, de 193.726 miles.

El ajuste descrito efectuado en las cuentas anuales de 2011 de la SPA y los ajustes derivados de la puesta a valor de mercado de las actuaciones de adquisición de terrenos mencionadas y de otras partidas del balance, trajeron como consecuencia un ajuste al resultado de SEPES del ejercicio 2011 muy significativo, ya que las pérdidas inicialmente registradas de 2.540 miles de euros, se elevaron hasta los 124.297 miles.

En cuanto a su estructura organizativa, durante el periodo fiscalizado, SEPES estaba regida por un Consejo de Administración integrado por el Presidente de la Entidad y siete Consejeros, siendo el Presidente de la Entidad el titular de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Durante el periodo fiscalizado, dependiendo del Director General de SEPES, junto con el Secretario General y del Consejo, el Director de Relaciones Institucionales, la Directora de Producción y la Directora de Promoción y Desarrollo, existía un Director Gerente que no desarrollaba funciones específicas en el ámbito financiero, las cuales se venían desarrollando por una División dependiente de la Secretaría General de SEPES que era la División económico financiera. Las funciones de cada Dirección y dentro de ella de cada División y Unidad, se recogían en la estructura funcional de 26 de octubre de 2000, basada en un esquema orgánico que ha ido modificándose hasta llegar al organigrama actual recogido en el Anexo III de este Informe.

Entre su personal, la Entidad contaba con personal directivo, nombrado y separado libremente por el Consejo de Administración a propuesta del Presidente atendiendo a criterios de competencia profesional y experiencia en puestos de responsabilidad en la gestión pública o privada, y con el resto del personal sometidos al derecho laboral, efectuándose su selección mediante convocatoria pública conforme a criterios de igualdad, mérito y capacidad. Las condiciones retributivas de todo el personal se determinan y modifican previo informe favorable del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. La plantilla de SEPES, a la fecha de redacción de este Informe, es de aproximadamente 178 personas.

I.4.- TRÁMITE DE ALEGACIONES

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 7/1988, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, las actuaciones practicadas fueron puestas de manifiesto a SEPES; a las Empresas de su Grupo: Sociedad Pública del Alquiler, S.A.U.(SPA), Suelo Empresarial del Atlántico, S.L (SEA), Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.(GESTUR), Saprelorca, S.A.; a los que fueron los Presidentes y Liquidadores de las Sociedades del Grupo SEPES existentes durante el periodo fiscalizado; y a la Ministra de Fomento así como a las que fueron titulares del Ministerio de la Vivienda durante el periodo fiscalizado.

Los escritos recibidos en este trámite se acompañan a este Informe, habiendo sido analizadas y valoradas las alegaciones formuladas en ellos; como consecuencia de ese análisis se han introducido en el texto los cambios que se han considerado oportunos. En los casos en que el texto inicial no se ha alterado porque no se comparten las opiniones o juicios que se contienen en las alegaciones, se ha dejado constancia de esta circunstancia en el Informe, en el apartado correspondiente en el que figura el contenido objeto de alegación. Por último, cuando se ha entendido que las alegaciones formuladas son meras explicaciones o comentarios de hechos o situaciones descritos en el Informe así como de otros a los que no se hace referencia en él, estas no han sido objeto de contestación.

II.- RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

II.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCEDIMIENTO SEGUIDO POR SEPES EN SU ACTIVIDAD PRINCIPAL

En el periodo fiscalizado, el procedimiento seguido por SEPES en el desarrollo de su actividad principal, la promoción de suelo industrial y residencial, presentaba las siguientes notas características:

a) La decisión de SEPES de llevar a cabo una actuación urbanística se adoptaba de forma individualizada, sin que existiera un plan de empresa o estrategia general de selección global de las actuaciones a realizar en un marco temporal. Generalmente se tenían en cuenta criterios de autofinanciación (con el precio de venta de una actuación se pretendía cubrir todos los costes directos e indirectos) y de concertación (convenios de colaboración con Comunidades Autónomas y Ayuntamientos).

Lo más frecuente era que una actuación se iniciara cuando la Administración Pública interesada, normalmente un Ayuntamiento, se dirigía a SEPES solicitando una actuación a realizar en su término municipal. En los casos en que se consideraba de interés, se efectuaba un estudio de viabilidad como instrumento de ayuda en la decisión de realizar o no la actuación.

b) En términos muy generales, los hitos fundamentales en el desarrollo de una actuación eran los siguientes:

1.- Estudio de viabilidad: análisis técnico del suelo, análisis económico y de rentabilidad, con estimación de costes y precios medios de venta.

2.- Convenio de colaboración con el Ayuntamiento: a partir de un convenio-tipo que contiene las condiciones en que el Ayuntamiento promueve la actuación urbanística y SEPES la financia y ejecuta.

3.- Fase de preparación: adquisición de los terrenos (SEPES intentaba llegar a acuerdos con los propietarios para evitar el procedimiento de la expropiación) y planeamiento urbanístico de la actuación (coordinado con los técnicos del Ayuntamiento).

4.- Fase de urbanización: se iniciaba con la redacción del Proyecto de urbanización que, habitualmente, SEPES encomendaba a una empresa externa de ingeniería y, posteriormente, SEPES procedía a la contratación de las obras y de las direcciones facultativas. Una vez terminadas las obras tenía lugar la recepción, se efectuaba la cesión obligatoria a los Ayuntamientos de los espacios públicos y viarios y, en su caso, de los equipamientos sociales previstos en el convenio. Paralelamente a la urbanización se redactaba el proyecto de reparcelación que recogía el modo en que quedaban finalmente las parcelas de la actuación y, de ellas, cuáles eran las lucrativas que quedarían a nombre de SEPES para su venta.

5.- Comercialización de la actuación: el Consejo de Administración de SEPES aprobaba los precios de venta teniendo en cuenta los costes de la actuación y los precios de venta de mercado. SEPES suscribía un convenio de colaboración comercial con agentes de desarrollo local, previo acuerdo con el Ayuntamiento. Las comisiones pagadas a estos agentes solían ser del 3% para suelo y del 1% para naves.

En el periodo fiscalizado, para la ejecución de su actividad principal SEPES contaba con procedimientos documentados así como de herramientas informáticas adaptadas a su proceso productivo; las distintas fases de este proceso quedaban reflejadas en su Inventario de Patrimonio Inmobiliario. En los siguientes epígrafes de este Informe se expone el proceso de elaboración del Inventario, su situación al cierre de los ejercicios 2010 y 2011 y el resultado de las comprobaciones efectuadas sobre actuaciones que suponen el 42% de la superficie total del Inventario al inicio del periodo fiscalizado así como de la mayoría de los movimientos patrimoniales registrados en ese periodo.

II.2.- INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

II.2.1.- Aplicaciones informáticas destinadas a la elaboración del Inventario de Patrimonio Inmobiliario

El artículo 26 de su Estatuto establece literalmente que “SEPES formará y mantendrá actualizado un inventario de la totalidad de sus bienes y derechos que constituyan su patrimonio, así como los que hayan sido adscritos para el cumplimiento de sus fines, con la única excepción de los de carácter fungible. El inventario se revisará, en su caso, anualmente, con referencia al 31 de diciembre de cada año, y se someterá a la aprobación del Consejo de Administración”.

A tal efecto, se creó en el año 1999 la Unidad de Patrimonio, dependiente de la Secretaría General, a la que se encomendó el mantenimiento del inventario inmobiliario de SEPES, así como el análisis y la regularización de la situación de los polígonos antiguos que presentaba las siguientes peculiaridades:

- Muchos de estos procedían del INUR y SEPES no conocía, en todos los casos, la situación de la totalidad de la superficie cedida y sus circunstancias.
- Históricamente SEPES utilizaba la figura de la parcelación, registraba una finca matriz y posteriormente segregaba parcelas como cuerpo cierto a medida que se decidía venderlas. Además, se vendían parcelas por m² y no como cuerpo cierto, lo que hacía difícil conocer con exactitud los m² vendidos y los que quedaban pendientes a favor de SEPES.
- Los Ayuntamientos, tras la recepción del proyecto de urbanización, eran remisos a inscribir a su nombre los terrenos objeto de cesión obligatoria, ya que, de esa manera, retrasaban hacerse cargo de su mantenimiento.

En el año 1999, SEPES contrató con una empresa privada la realización de un primer inventario y el desarrollo de una aplicación informática de gestión. A 31 de diciembre de 1999, obtuvo un archivo de títulos de propiedad de SEPES, que no estaba valorado ni era muy detallado, en cuya elaboración no había existido un proceso previo de comprobación de la información introducida en la aplicación, con datos incompletos y poco fiables, y en el que se habían incorporado, sin contrastar, datos obtenidos de los Registros de la Propiedad y del Catastro; todas estas circunstancias se pusieron de manifiesto en un informe de 2 de junio de 2000 emitido por el responsable de la Unidad de Patrimonio de SEPES, en el que concluía que la Unidad no podía informar de forma fiable sobre la situación jurídica, física, catastral o gráfica de las propiedades de SEPES, al haberse constatado que no había habido trabajo de investigación ni de campo para tratar de definir el patrimonio de SEPES; aun así, este primer trabajo sirvió de referencia para los inventarios que, año tras año, ha ido elaborando la Unidad de Patrimonio.

La estructura de ese primer inventario se adaptó al proceso general de formación del inventario del patrimonio inmobiliario de SEPES. De esta forma, los terrenos adquiridos para ser urbanizados se incluyeron en el inventario como “Suelo sin ordenar”; posteriormente, tras elaborarse y tramitarse el planeamiento y ordenación de los terrenos, al aprobarse el documento urbanístico del Planeamiento (plan parcial o el que corresponda), pasaban en inventario a “Suelo ordenado”; finalmente, una vez urbanizados, y cuando el Ayuntamiento aprobaba el proyecto de parcelación y otorgaba la licencia de parcelación, los terrenos en el inventario se consideraban “Suelo

Urbanizado”, pudiendo ser de carácter industrial, residencial, equipamiento social, equipamiento deportivo y equipamiento comercial.

El actual sistema informático con que cuenta SEPES, Sistema Integrado de Gestión de Suelo (SIGES), entró en funcionamiento en 2004 y la Unidad de Patrimonio lo utilizó para el mantenimiento del inventario. Sin embargo, no servía para elaborar el Inventario Patrimonial Inmobiliario, ya que en el de 2005 se detectaron diferencias entre la información obtenida del SIGES a lo largo del ejercicio y los listados de la Unidad de Suelo, por ello se decidió elaborar el Inventario Patrimonial Inmobiliario de manera manual, en base a la documentación procedente de la División de Suelo, de las unidades de Planeamiento y de la Asesoría Jurídica Urbanística.

Desde el ejercicio 2005 hasta 2009, la Unidad de Patrimonio confeccionaba a 31 de diciembre, manualmente, un documento llamando “Inventario de Patrimonio Inmobiliario”, que aprobaba posteriormente el Consejo de Administración. No se trataba de un inventario valorado sino de un resumen por actuaciones de m² de suelo clasificado en las siguientes agrupaciones:

a) Bienes inmuebles del patrimonio de SEPES, diferenciando entre suelo y construcciones, y clasificando el suelo, a su vez, en cuatro categorías: suelo destinado a la promoción de actuaciones residenciales, suelo destinado a la promoción de actuaciones industriales, suelo afectado por derechos de superficie y participación en juntas de compensación. Además, el suelo destinado a la promoción tanto de actuaciones residenciales como industriales, se clasificaba en “Suelo sin ordenar” (cuando no se había aprobado el planeamiento), “Suelo ordenado” (con planeamiento aprobado) y “Suelo urbanizado” (con proyecto de reparcelación o parcelación aprobada y obras de urbanización terminadas) y, a su vez, este último se clasificaba en Industrial, Residencial y Equipamiento.

b) Bienes inmuebles adscritos al patrimonio de SEPES en virtud del artículo 110 de la Ley 31/1991, esto es, el aprovechamiento urbanístico que pudiera corresponder al Estado respecto del terreno afectado por las actuaciones del Estado en carreteras y demás obras públicas a cargo del Ministerio de Fomento y el suelo desafectado del uso previo de dichas obras públicas.

c) Bienes inmuebles contemplados en el artículo 5.3 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, “los inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado (AGE) o de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma en que se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos o de los órganos constitucionales del Estado se considerarán, en todo caso, bienes de dominio público”.

El procedimiento que se seguía en la Unidad de Patrimonio de recogida de datos para elaborar el “Inventario de Patrimonio Inmobiliario” requería la consulta de distintas fuentes de información (unas recogidas en el SIGES y otras no), el análisis de los datos y la entrada, en muchos casos, de los datos definitivos de manera manual.

Para el “Suelo sin ordenar”, a partir de la cifra del ejercicio anterior se sumaban los m² adquiridos correspondientes a las adquisiciones de superficies de la División de Suelo sin que se dejara constancia de los motivos de las variaciones, salvo en casos importantes como reversiones y expropiaciones.

Los datos de “Suelo ordenado” (m² brutos) se obtenían de los documentos de Planeamiento, se comprobaba que toda la superficie de una actuación (número de m²) clasificada inicialmente como “Suelo sin ordenar” estaba incluida en el Planeamiento y se reclasificaba a “Suelo ordenado”. La superficie no incluida en el Planeamiento (ya se tratase de sobrantes de la actuación o de superficie no incluida porque correspondía a una etapa posterior y la actuación se iba a llevar a efecto en fases) se dejaba en “Suelo sin ordenar”. En el caso de que el proyecto de reparcelación fuese aprobado con anterioridad a la realización de las obras, se podían modificar las cifras de superficie ordenada sobre la base de dicho proyecto y figuraría en ese momento la superficie neta, excluidas todas las superficies a ceder al Ayuntamiento, tanto obligatorias como voluntarias.

El traspaso de “Suelo ordenado” a “Suelo urbanizado” se realizaba una vez urbanizados los terrenos y lo efectuaba la Unidad de Patrimonio, bien con el proyecto de parcelación aprobado o bien cuando se comprobaba la finalización de las obras en el caso de un proyecto de reparcelación. El “Suelo urbanizado” se actualizaba, fundamentalmente, por las bajas por ventas para lo cual la Unidad de Patrimonio tomaba los datos del SIGES (modulo comercial) y los comparaba con los del inventario, analizándose las diferencias manualmente.

En definitiva, la situación en el ejercicio 2008 se caracterizaba por las siguientes notas:

- a) SEPES no disponía de un inventario valorado del suelo y de las construcciones a fin de cada ejercicio que permitiera verificar los datos registrados contablemente.
- b) El inventario no estaba suficientemente detallado.
- c) Era necesario actualizar la información registral, catastral y física de los terrenos.
- d) Existían “sobrantes” que únicamente aparecían registradas en el Inventario ya que en contabilidad no se dejaba constancia de ellas (valor de coste asignado era 0 euros) ya que se daba de baja la totalidad del coste de la actuación sin considerar que no se habían vendido todos los m² y quedaba un resto pendiente del que no se conocía la valoración.
- e) Los equipamientos sociales y deportivos de cesión obligatoria a los Ayuntamientos de actuaciones antiguas seguían figurando a nombre de SEPES (en los últimos años, y en los proyectos de reparcelación, al inscribir el proyecto se inscribía la superficie de cesión obligatoria a nombre de los Ayuntamientos).

Todo ello hizo necesaria la reestructuración de la Unidad de Patrimonio y que se iniciara un cambio en los procedimientos para la elaboración del inventario y en la información que este debía proporcionar. Para ello, SEPES contrató a un grupo de técnicos para la verificación catastral y registral de los terrenos a su nombre e inició un proceso de valoración de los mismos, que culminó en el año 2010 con la puesta en marcha de una nueva aplicación informática denominada Gestión Patrimonial.

Esta aplicación informática que se puso en marcha en el año 2010 permite obtener un inventario completo y detallado de todas las superficies propiedad de SEPES, identificar cada uno de los bienes inmuebles patrimoniales con sus datos jurídicos y urbanísticos, consultar la información relativa a todas las fincas y parcelas y efectuar el seguimiento de las transformaciones jurídicas o urbanísticas que hubieran dado lugar a bajas, altas o modificaciones en el Inventario. Asimismo,

permite la gestión de proyectos de reparcelación, de regularización y otros proyectos que tengan alguna incidencia sobre los bienes patrimoniales.

Las unidades organizativas que intervienen en la introducción y actualización de los datos referidos a fincas patrimoniales (módulo de fincas) son la División de Patrimonio (adquisición de suelo, altas manuales y transformaciones intermedias) y Gestión Urbanística (transformaciones urbanísticas). Además, respecto de las parcelas, en la Unidad Comercial se introducen y actualizan los datos de ventas y transformaciones posteriores (expropiaciones, agrupaciones, segregaciones, altas, bajas y otras modificaciones).

El resultado obtenido es el Inventario del Patrimonio Inmobiliario, diferenciando en este fincas (superficie bruta) y parcelas (superficie neta), y ofreciendo la información relativa a:

a) Bienes patrimoniales, tanto a nivel de superficie bruta (fincas) como de superficie neta (parcelas) filtrada por Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio, Actuación, Subactuación o de todo el Inventario, por uso genérico de actuación (industrial, residencial, naves, etc.), así como de las parcelas de equipamiento.

b) Lista de proyectos, la aplicación permite el seguimiento de las transformaciones jurídicas o urbanísticas que se han llevado a cabo y que han dado lugar a bajas, altas o modificaciones en el Inventario, así como la gestión de los proyectos de reparcelación, de regularización y otros proyectos que tengan alguna incidencia sobre los bienes patrimoniales.

Al final del ejercicio se cierra el Inventario, guardándose automáticamente una copia de él al momento del cierre, 31 de diciembre, que queda disponible para su consulta (a partir del ejercicio 2010). Una vez cerrado el Inventario se valora también automáticamente cada uno de los bienes inmuebles, con criterios contables, enlazando para ello, con la información que consta en la contabilidad de SEPES. Por último, desde la aplicación se genera automáticamente el Informe Anual de Inventario que se presenta para su aprobación al Consejo de Administración de SEPES.

Por tanto, en esta aplicación de Gestión Patrimonial se vuelcan automáticamente los datos procedentes del SIGES (suelo y comercial) y se carga directamente la información desde la División de Patrimonio, Gestión Urbanística y en su caso, la Unidad Comercial. Esta aplicación es un sistema integrado en el que se genera el Inventario como resultado de distintos procesos informáticos, siendo todas y cada una de las Unidades/Divisiones que intervienen responsables de su buen funcionamiento y de la fiabilidad de los datos, sin que exista ningún control por parte de la División de Patrimonio en la formación del Inventario.

II.2.2.- Proceso de elaboración del Inventario del Patrimonio Inmobiliario

El Inventario del Patrimonio de Bienes Inmuebles de SEPES del año 2009, el último que se efectuó sin la aplicación informática Gestión Patrimonial, no estaba valorado económicamente, incluía 235 actuaciones (26 en Suelo residencial y 209 en Suelo industrial) que suponían en total 54.506.908 m² cuyo desglose por las categorías de suelo residencial e industrial, se muestra a continuación, figurando los datos por Comunidades Autónomas en el Anexo IV de este Informe.

Cuadro nº 1

(en m²)

	SUELO RESIDENCIAL (3.102.271)			
	SUELO NO URBANIZADO (2.642.958)		SUELO URBANIZADO (469.313)	
	SIN ORDENAR	ORDENADO	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO
TOTALES	1.544.309	1.088.649	405.734	63.579

Cuadro nº 2

	SUELO INDUSTRIAL (51.404.637)			
	SUELO NO URBANIZADO (44.524.341)		SUELO URBANIZADO (6.880.296)	
	SIN ORDENAR	ORDENADO	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO
TOTALES	26.932.174	17.592.167	4.628.931	2.251.365

Además, SEPES contaba con 3.117.745 m² de suelo afectado por derechos de superficie (3.102.745 m² de suelo industrial en Zaragoza y 15.000 m² de suelo terciario en Badajoz) y, como consecuencia de su participación en Juntas de Compensación, tenía una parcela adjudicada en Navalcarnero (Madrid), dos en Paterna (Valencia) y seis en Valladolid, ascendiendo la totalidad de esa superficie a 11.023 m² (edificabilidad, 13.627 m²), habiendo aportado SEPES una parcela de 1.012 m² en Pamplona.

Las construcciones propiedad de SEPES (Arinaga, Melilla, Prado de Regordoño y Deportivo de Santa Ana) ascendían a 7.548 m²; la superficie de los inmuebles adscritos en virtud del artículo 110 de la Ley 31/1991 a 19.681 m² y, por último, la de los bienes inmuebles contemplados en el artículo 5.3 de la Ley 33/2003 (5 plantas en el edificio de su sede social, 4 plantas de sótanos en el mismo edificio y la Nave 29 en Prado de Regordoño) ascendía a 8.516 m².

El 14 de octubre de 2010, la Dirección General de SEPES aprobó unos criterios básicos para elaborar y valorar el nuevo inventario de SEPES, según la siguiente estructura:

a) Suelo, distinguiendo entre:

- Superficie bruta (fincas): superficie del suelo que no ha sido objeto de reparcelación o parcelación (suelos que figuraban sin ordenar en el inventario anterior y los suelos ordenados que no tenían aprobado definitivamente su correspondiente instrumento de gestión urbanística).

- Superficie neta (parcelas): superficie del suelo reparcelado (urbanizado o no) y suelos urbanizados con parcelación urbanística (suelos ordenados según el inventario anterior que tenían su correspondiente instrumento de gestión urbanística aprobado definitivamente, proyecto de reparcelación, proyecto de compensación, proyecto de parcelación, etc, así como los suelos urbanizados).

b) Construcciones: naves, viviendas, locales y equipamientos propiedad de la Entidad.

En el ejercicio 2010, por tanto, para elaborar su primer Inventario de Patrimonio Inmobiliario SEPES necesitó llevar a cabo dos procesos que se describen a continuación:

- Análisis de la superficie de las fincas y parcelas de su propiedad e incorporación al Inventario.

- Valoración del Inventario.

1º.- Proceso de análisis de la superficie de las fincas y parcelas propiedad de SEPES e incorporación al Inventario.

Los datos de superficie relativos a las fincas (suelo bruto) se incorporaron a la nueva aplicación de Inventario a través de tres procedimientos: un proceso de migración de datos de la aplicación SIGES, la carga manual de datos y como consecuencia de un proceso de regularización patrimonial.

a) Al efectuar el proceso de migración de datos del suelo correspondiente a actuaciones no urbanizadas (fincas), se detectaron diferencias significativas entre los datos contenidos en el inventario de 2009 y los datos finalmente incluidos en la nueva aplicación de inventario correspondientes a 23 actuaciones, diferencias que no pudieron ser explicadas al no haberse guardado un registro de las modificaciones realizadas como consecuencia de los errores detectados en el Inventario de 2009. La información incluida en el Inventario de 2010, detallada finca a finca y documentada con los títulos de propiedad, se ha considerado la correcta y ha tenido en cuenta estas diferencias, que en total ascendieron a 756.094 m², cuyo detalle por actuación, se recoge en el Anexo V-A) de este Informe.

b) Al efectuar el proceso de carga manual de los datos de las fincas correspondientes a actuaciones no urbanizadas o a restos de suelo de actuaciones ejecutadas, de las que no existía información alguna en SIGES, se detectaron diferencias en 29 actuaciones, que supusieron un ajuste negativo "neto" de 1.020.755 m², originado por el aumento en 10 actuaciones de la superficie propiedad de SEPES y la reducción de superficie en otras 19, al comprobarse que no procedía incluir dicha superficie en el inventario por distintos motivos (por comprobación exacta de la superficie, por ser fincas fuera de delimitación, por no existir título de propiedad ni cartografía o,

en el caso de la actuación "Trocadero resto", por estar afectos a dominio público marítimo-terrestre, 1.270.857 m²). El detalle por actuaciones de esta información así como su repercusión en el Inventario de SEPES a 31 de diciembre de 2010 se recoge en el Anexo V-B).

c) Respecto del proceso de regularización patrimonial que consistió en analizar la situación jurídica y urbanística de determinadas actuaciones y en base a las Certificaciones Administrativas expedidas por SEPES proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Como consecuencia del mismo, afloraron 778.000 m² en fincas, lucrativas y no lucrativas, correspondientes a 9 actuaciones, habiendo finalizado dicho proceso de regularización en el ejercicio 2011, cuyo detalle se recoge en el Anexo V-C).

En cuanto a los datos de superficie de las parcelas, SEPES verificó la correspondencia de los datos obtenidos en el análisis con los datos que figuraban en SIGES, así como las diferencias producidas con el anterior inventario a consecuencia del proceso de depuración de datos efectuado, siendo necesario actualizar la superficie de algunas actuaciones en los datos contenidos en el módulo comercial de SIGES para cuadrarlos con los datos del Inventario e incorporarlos al mismo, aflorando suelo en algunas actuaciones pendientes de cesión. Las regularizaciones patrimoniales efectuadas se analizan con detalle en los apartados II.2.3. y II.2.4. de este Informe.

2º.- Proceso de valoración del inventario.

El 14 de octubre de 2010, la Dirección General de SEPES aprobó como criterios básicos para valorar su inventario, que la valoración se efectuaría una vez al año, en la fecha de cierre contable, tomando el valor contable que figurase en contabilidad, que se correspondería con el coste realizado de la actuación, y que no se valorarían los suelos no lucrativos para los que no se computaría su superficie en los cálculos de valoración. En relación con estos criterios, resulta significativo que, aunque SEPES reconoció en sus informes de gestión de los ejercicios 2010 y 2011, que desde 2009 se estaba produciendo un claro estancamiento del mercado inmobiliario con un desfase de la oferta frente a la demanda existente, sin embargo en el periodo fiscalizado y hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización no había efectuado una revisión de estos valores contables, salvo para las actuaciones correspondientes a las OPCS y al Convenio con la GIED, que se tratan más adelante en el apartado II.2.5 de este Informe.

El Inventario del Patrimonio Inmobiliario de SEPES a 31 de diciembre de 2010, fue aprobado por el Consejo de Administración el 11 de abril de 2011 quien, posteriormente, el 12 de julio de 2011, aprobó el primer Inventario Valorado de Bienes y Derechos de SEPES.

Como consecuencia de este proceso de valoración y al analizar su correspondencia con los costes contables, se pusieron de manifiesto una serie de incidencias que afectaban a las fincas que se resumen a continuación y cuyo detalle se recoge en el Anexo VI de este Informe:

- Existían 27 actuaciones valoradas en inventario y no en contabilidad, por importe total de 4.367 miles de euros, que figuraban correctamente identificadas registralmente, pero no se incluyeron en los estados financieros a 31 de diciembre de 2010 porque no existía certeza suficiente de su carácter lucrativo o porque no estaba correctamente identificada su ubicación.
- Otras 25 actuaciones no se valoraron en el Inventario (18 parcelas y 7 fincas, consideradas ambas como lucrativas): respecto a las 18 parcelas al existir dudas sobre su carácter lucrativo,

estando aún pendientes de depurar los datos correspondientes a las mismas para determinar si existe centro de coste, su valoración contable y proceder a su activación con cargo a Reservas; y respecto a las 7 fincas, cuya superficie ascendía a 1.220.150 m², fueron diversos los motivos de su no valoración, destacando entre ellas 3 fincas ubicadas en el municipio de Toledo, cuya superficie era de 941.921 m² y que en el ejercicio 2011 se regularizaron definitivamente.

Además, y en lo que respecta a parcelas (o suelo neto), se puso de manifiesto la existencia de 38 actuaciones de suelo parcelado, cuya superficie ascendía a 614.753 m², sin poner en venta por diversas incidencias, cuyo valor en el Inventario ascendía a 7.802 miles de euros.

II.2.3.- Inventario del Patrimonio Inmobiliario a 31 de diciembre 2010.

El Inventario de 2010, a diferencia del inventario del año 2009, presentaba las actuaciones por Comunidades Autónomas y a su vez por Provincia, identificando el uso genérico de la actuación y la superficie patrimonial en m², sin diferenciar entre actuaciones industriales y residenciales y, en el caso de la superficie neta (parcelas), diferenciando entre parcelas y equipamientos. Las principales variaciones, en superficie (m²), con respecto al Inventario del 31 de diciembre de 2009 se muestran en el Anexo VII.

Durante el ejercicio 2010 se produjeron movimientos patrimoniales que afectaron a las fincas y parcelas, que se resumen en el siguiente cuadro y se analizan a continuación:

Cuadro nº 3

	(en m ²)
Adquisición suelo bruto	2.517.256
Regularizaciones Patrimoniales	727.107
Salida suelo bruto	(3.300.389)
Reparcelaciones-aprobación definitiva	(2.029.532)
Afección dominio público terrestre - El Trocadero	(1.270.857)
Otras	(56.026)

Los movimientos patrimoniales analizados a continuación, con excepción de las incidencias señaladas en cada caso, ponen de manifiesto que SEPES ha actuado de acuerdo al procedimiento general establecido y ha valorado correctamente las actuaciones.

a) Adquisición de suelo bruto:

SEPES adquirió 2.517.256 m², cuyo desglose por actuaciones figura en el Anexo VIII-A) de este Informe.

Del análisis de actuaciones que representan el 90% del total de superficie bruta adquirida en el ejercicio 2010, se han obtenido los resultados que se exponen a continuación.

1) *Actuación 13-012-00: Ciudad Real Industrial.*

Esta actuación se inició en diciembre de 2001, cuando SEPES se puso en contacto con el Ayuntamiento de Ciudad Real con vistas a desarrollar una actuación urbanística de carácter

industrial. En mayo de 2002 la Unidad de Valoraciones de SEPES elaboró el plan de viabilidad con tres hipótesis diferentes, que preveía la adquisición de una superficie aproximada de 1.250.000 m² (125 hectáreas), de los cuales 100.000 m² se destinarían a caminos y viales de acceso. El desarrollo se planteaba en varias fases, la primera equivaldría a 75 hectáreas, obteniéndose 45 de parcela neta industrial a comercializar en 12 años.

El 25 de octubre de 2002 se firmó el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Ciudad Real y SEPES, de carácter municipal, estableciéndose que la actuación, a ejecutar y financiar por SEPES, tendría carácter industrial.

El 25 de marzo de 2004, el Consejo de Administración de SEPES aprobó la adquisición de fincas equivalentes a 125 hectáreas en el ámbito de la Actuación Industrial de Ciudad Real, con un presupuesto de 21.000 miles de euros.

En total se adquirieron 53 fincas con una superficie de 1.121.777 m² a un precio de 15 euros/m², 40 de ellas mediante escritura de compraventa (a un precio de 15 euros/m²) y 13 mediante expropiación (a un precio de 9,58 euros/m²); las últimas 11 fincas de la actuación se adquirieron en el año 2010, con una superficie de 227.930 m².

El valor contable ascendía, a 31 de diciembre de 2010, a 18.517 miles de euros e incluía el precio de adquisición (precio de escritura o acta de pago fijado en el expediente de expropiación) más los gastos de notaría, registro de la propiedad, gastos de personal, etc. A 31 de diciembre de 2011, la valoración ascendía a 18.716 miles.

Durante el periodo fiscalizado no se habían iniciado las obras de urbanización o transformación del terreno para convertirlo en industrial, habiéndose comprobado el incumplimiento por parte de SEPES de las previsiones contenidas en el plan de viabilidad, tanto en los plazos para la adquisición de los terrenos, su urbanización, y su comercialización, como en los precios de adquisición (4,8 euros/m² para la expropiación y 13,3 euros/m² para la compraventa) que han sido superiores a los previstos en un 100% y un 13%, respectivamente.

2) Actuación 21-007-00: Bollullos Par del Condado (Huelva).

El 18 de febrero de 2008 el Consejo de Administración de SEPES aprobó el Convenio de Colaboración entre la Entidad y el Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, que se firmó tres días después, con el fin de desarrollar una actuación urbanística de carácter industrial en este municipio, con una superficie aproximada de 1.230.000 m² a ejecutar en dos fases, 720.000 m² y 510.000 m², respectivamente, pertenecientes a 400 parcelas catastrales de 300 propietarios. Posteriormente, el 27 de febrero de este año, el Consejo de Administración de SEPES autorizó la adquisición de los bienes y derechos afectados por la delimitación prevista para el desarrollo de la actuación industrial por un importe máximo de 10.656 miles de euros (precio medio de 8,66 euros/m²), de los que 6.177 miles corresponderían a la adquisición de suelo y los 4.479 miles restantes a otros costes (plantaciones, edificaciones, cerramientos, indemnizaciones e imprevistos).

La Unidad de Promoción de Actuaciones, Dirección de Promoción y Desarrollo de SEPES, elaboró en febrero de 2008 un estudio de viabilidad de esta actuación, referido únicamente a la primera fase (294 fincas) al no considerarse oportuno incluir la segunda fase por tratarse de una actuación

a muy largo plazo cuyas ventas no se realizarían antes de 12 años. Este estudio de viabilidad resultaba impreciso, al establecer unas conclusiones “provisionales” sobre su viabilidad, aduciendo que la falta de tiempo en la elaboración del estudio (cuatro semanas) no había permitido tener en cuenta las respuestas de las compañías suministradoras (agua potable, red saneamiento, etc).

Durante los ejercicios 2010 y 2011, se adquirió suelo por 171.516 m² y 36.083 m², respectivamente, en total 207.599 m², que suponía un 17% del inicialmente previsto, ascendiendo en estos ejercicios la inversión en suelo a 947 y 199 miles de euros, respectivamente, y los otros gastos directos imputados (costes de personal e inversiones en obras, estudios, planes, y proyectos de actuaciones no en venta) a 97 y 51 miles en cada uno de los ejercicios. El valor contable de esta actuación urbanística a 31 de diciembre de 2010 ascendía a 1.044 miles y a 1.293 miles en 2011, presentando esta actuación a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización un grado de avance cercano al 25%.

3) Actuación 07-001-00: Can Escandell Residencial (Baleares).

El 9 de agosto de 2010 el Ayuntamiento de Eivissa y SEPES suscribieron un Convenio de Colaboración para el desarrollo de una actuación urbanística de carácter residencial, con destino preferente a la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en virtud del cual el Ayuntamiento cedía gratuitamente a SEPES 4 fincas con una superficie total de 169.039 m², valoradas en 2.207 miles de euros, reservándose el uso de las edificaciones existentes para destinarlas a equipamiento social. El planeamiento de desarrollo debía contemplar como compatibles sus diferentes usos, siendo objeto de cesión al Ayuntamiento a través del correspondiente proyecto de reparcelación. La escritura pública de cesión se otorgó el 4 de octubre de 2010.

A 31 de diciembre de 2010, esta actuación urbanística estaba valorada contablemente en 69 miles de euros y a 31 de diciembre de 2011 en 246 miles correspondientes a los costes directos imputados, de los cuales el 74% eran gastos de personal, además de los honorarios por levantamiento topográfico.

4) Actuación 46-024-00: Parque Empresarial El Rebollar (Valencia).

El 30 de diciembre de 2010 SEPES adquirió mediante escritura de transmisión gratuita a la Sociedad estatal Infoinvest, S.A., 1.465.140 m² en el término municipal de Requena (Valencia). Las 210 fincas rústicas transmitidas por Infoinvest, S.A. habían llegado a su patrimonio tras haber absorbido a Inguinsa, S.A. el 7 de septiembre de 2010 y se valoraron en 17.224 miles de euros.

Esta transmisión gratuita se efectuó en virtud del Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial, de 30 de Abril de 2010, que dispuso que Infoinvest, S.A. transmitiera a SEPES la propiedad de los terrenos adquiridos para la ejecución del Parque Empresarial “El Rebollar” conforme al Convenio de Colaboración firmado el 28 de noviembre de 2006 entre la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI) y el Ayuntamiento de Requena para la creación de suelo industrial en este término municipal, a través de su filial Inguinsa, S.A.

5) Actuación 48-001-00: La Basconia- PGOU Basauri Área de Reparto AUI-3 (Vizcaya)-OPCS

El 26 de mayo de 2009 el Consejo de Administración de SEPES acordó la adquisición de 2 fincas cuya superficie total era de 131.152 m², otorgándose la escritura de compraventa el 7 de mayo de 2010 por un importe total de 15.400 miles de euros. El valor contable de la actuación (suelo adquirido más costes directos imputados) a 31 de diciembre de 2010 ascendía a 15.514 miles. Esta actuación se analiza en el apartado II.2.5 de este Informe.

6) Actuación 06-142-00: La Orden (Sector 8) en Villanueva de la Serena (Badajoz)- OPCS

El 29 de mayo de 2009 el Consejo de Administración de SEPES acordó la adquisición de una superficie de 105.919 m² para el desarrollo urbanístico de 492 viviendas aproximadamente, la mayoría de ellas sujetas a protección oficial. El Acuerdo de Colaboración entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena y SEPES se aprobó meses después, el 2 de julio de 2009, y la adquisición de las 3 fincas de 3.699 m², 75.020 m² y 27.200 m², cuyos importes ascendieron a 77, 1.564 y 567 miles de euros, respectivamente, se efectuó el 21 de julio de 2010. El valor contable de la actuación (suelo adquirido más costes directos imputados) a 31 de diciembre de 2010 ascendía a 2.217 miles. Esta actuación se analiza en el apartado II.2.5 de este Informe.

b) Regularizaciones Patrimoniales por altas de suelo bruto

En el ejercicio 2010 afloraron 727.107 m² de superficie bruta en actuaciones terminadas, todas ellas relacionadas en el Anexo VIII-B) de este Informe con la única excepción de 50.893 m² correspondientes a la actuación 45-006-00 "Sector 11-1 del POM de Toledo", que se regularizó con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y se incluyó en el Inventario del ejercicio 2011 en la categoría de Suelo de Juntas de Compensación u otros Sistemas de Actuación promovidos por terceros, apartado que recogía el suelo propiedad de SEPES procedente del artículo 110 de la Ley 31/1991 o de restos de suelo de actuaciones que quedaron fuera de delimitación.

En los trabajos de fiscalización se han analizado y comprobado con las correspondientes Certificaciones Administrativas las regularizaciones patrimoniales relativas a las fincas de Torrehierro (Talavera de la Reina) 53.130 m², Toledo 3ª fase (Toledo) 440.883 m² y Parque Tecnológico de Paterna (Valencia) 110.058 m², cuya superficie equivalía, en conjunto, al 83,16% del total de las regularizaciones patrimoniales de ese ejercicio, sin que se hayan detectado incidencias.

c) Salida de suelo bruto

De los 3.300.389 m² correspondientes a salidas o bajas de suelo bruto en el ejercicio 2010, 2.029.532 m² se debieron a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, en las actuaciones relacionadas en el Anexo VIII-C) de este Informe y los restantes, 1.270.857 m² correspondieron a la regularización de la actuación "El Trocadero resto" afecto al dominio público marítimo terrestre, que se ha verificado con la Certificación Administrativa de Agregación y Segregación del Polígono Industrial "El Trocadero en Puerto Real (Cádiz)" con número de

expediente 2010/2021, e inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 del Puerto de Santa María, el 30 de julio de 2010.

En relación a las parcelas, durante el ejercicio 2010 cabría mencionar, además de las reparcelaciones enumeradas anteriormente, las parcelas adquiridas y las parcelas resultantes del proceso de regularización patrimonial.

SEPES adquirió 17 parcelas (de una parcela de equipamiento existe un proindiviso con otra Sociedad en el que SEPES tiene el 54,105%) en la Actuación urbanística de carácter residencial (11-014-00) PP-1 La Florida (PAU-NO-2) en el Puerto de Santa María (Cádiz), con una superficie total de 74.878 m² y que se encontraba en fase de urbanización a 31 de diciembre de 2010, ascendiendo el valor contable a 17.562 miles de euros; y otras 2 parcelas, 2.123 m², en los Terrenos Ady. Acuartelamiento Gabriel Morales de Melilla (Actuación Convenio 600 viviendas Melilla, 52-002-00), valoradas en 911 miles a 31 de diciembre de 2010.

Del total de regularizaciones patrimoniales efectuadas por SEPES en el ejercicio 2010 se han analizado las de las actuaciones que se detallan a continuación, ascendiendo la superficie regularizada de las mismas a 1.318.059 m²:

Cuadro nº 4

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SITUACIÓN
Actuación 06-004-01 Los Caños 1ª fase (Badajoz)	11.075	Figuran en el Inventario 2010 y 2011 sin valorar por ser de dominio público
Actuación 19-002-00 Henares	33.314	Afloraron en agosto de 2010 cuando SEPES emitió una Certificación Administrativa por la que se procedió a la división material de una de las fincas, determinando las superficies correctas de las parcelas y las parcelas no lucrativas pendientes de cesión
Actuación 19-003-01 Henares Ampliación UP16	50.238	
Actuación 19-003-02 Henares parcelas 23 y 112	14.320	
Actuación 26-002-00 El Sequero (La Rioja)	683.317	Afloraron en el 2010 al realizar la inscripción, cediéndose en el año 2011 las parcelas no lucrativas cuya superficie ascendía a 648.414 m ² y se dieron de baja del Inventario 34.903 m ²
Actuación Villalobón 1ª fase (Palencia)	199.287	186.208 m ² de parcelas no lucrativas pendientes de cesión y 13.079 m ² de una parcela lucrativa ocupada por una subestación de Iberdrola, dada de alta en el inventario y sin valorar contablemente
Actuación 40-002-00 Hontoria (Segovia)	3.078	Ocupada por una depuradora
Actuación 06-005-00 Los Caños Ampliación (Badajoz)	323.430	305.419 m ² estaban pendientes de cesión obligatoria al Ayuntamiento, ya que se desconocía el proyecto de reparcelación y las cesiones a realizar no estaban contempladas

En el caso de las construcciones, las incorporaciones en el ejercicio 2010 han sido 92 viviendas y 3 locales en Vasco Mayacina 2ª fase (parcela M10) en Mieres y 58 naves en Campollano Norte, Albacete.

En el Inventario de 2010 aparecieron por primera vez las actuaciones correspondientes a la participación de SEPES en Juntas de Compensación u otros Sistemas de Actuación promovidos por terceros, tanto fincas aportadas como parcelas de resultado. Se trata de 3 actuaciones:

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SITUACIÓN
Sector 11-1 del POM de Toledo	50.893	Suelo resto 3ª fase
Quatre Carreres UE2-NPR7 (Valencia)	1.200	Procedentes del artículo 110 de la Ley 31/1991 que afloraron en el proceso de regularización
Monte Pío (Madrid)	694	Procedentes del art. 110 de la Ley 31/1991

En cuanto a los terrenos de Sant Andreu de la Barca, Barcelona, adscritos a SEPES en virtud del artículo 110 de la Ley 31/1991 se incluyeron por primera vez en el Inventario del 2010, ya que anteriormente figuraban excluidos del Inventario de Bienes Patrimoniales de SEPES por mantenerse la titularidad de los mismos a favor del Estado.

Por último, SEPES es titular de futuros aprovechamientos urbanísticos en 2 actuaciones:

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SITUACIÓN
El Molinete	22.621	SEPES y el Ayuntamiento de Cartagena firmaron un Convenio de Colaboración el 28 de julio de 2008 para el resarcimiento de los gastos incurridos en el desarrollo de esta actuación, correspondía a superficie construida para vivienda protegida de precio general
Campollano Norte	13.101	SEPES tiene reconocido a su favor un aprovechamiento de m ² homogeneizados

El 12 de julio de 2011 el Consejo de Administración de SEPES aprobó, por primera vez, un Inventario valorado del Patrimonio Inmobiliario, referido a 31 de diciembre de 2010, por un importe total de 1.135.089 miles de euros¹, correspondientes a 272 actuaciones realizadas, 2.067 parcelas, industriales y residenciales, y 224 parcelas de equipamiento, presentando el siguiente desglose por Comunidades Autónomas:

¹ En relación con lo manifestado por SEPES en sus alegaciones, este importe y los que figuran en el cuadro siguiente coinciden con los datos de las tablas dinámicas aportadas por la Entidad al inicio de los trabajos de fiscalización.

Cuadro nº 7

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Suelo Bruto		Parcelas		Equipamiento	
	Superficie (m ²)	Valoración (miles de euros)	Superficie (m ²)	Valoración (miles de euros)	Superficie (m ²)	Valoración (miles de euros)
ANDALUCÍA	6.911.070	74.714	882.108	61.011	237.992	6.196
ARAGÓN	11.275	3	3.595.051	29.639	313.689	2.336
CANARIAS	138.905	14.611	26.474	3.597	25.963	1.961
CANTABRIA	282.886	334	24.404	684	53.179	1.140
CASTILLA Y LEÓN	6.354.146	85.873	845.963	31.254	190.792	5.983
CASTILLA-LA MANCHA	7.775.719	68.935	1.120.370	93.735	420.875	30.398
CEUTA	271.277	22.368	86.490	24.795	-	0
COM.FORAL DE NAVARRA	1.012	2	37.058	1.163	41.566	840
COMUNIDAD VALENCIANA	7.408.647	76.855	666.359	123.804	74.548	2.006
EXTREMADURA	6.337.733	58.059	337.406	7.210	115.636	1.727
GALICIA	2.167.115	9.625	1.279.305	36.273	62.553	2.143
ISLAS BALEARES	169.039	69	-	-	-	0
LA RIOJA	3.301.432	84.723	72.046	5.366	164.903	1.918
MADRID	1.866.052	5.825	291.957	85.879	28.404	3.078
MELILLA	-	-	2.123	911	400	12
PAÍS VASCO	131.152	15.514	-	-	-	0
PRINCIP. DE ASTURIAS	932.166	5.547	91.076	7.247	14.342	1.048
REGIÓN DE MURCIA	3.405.177	14.457	506.214	18.044	281.784	6.177
TOTAL GENERAL	47.464.803	537.513	9.864.403	530.612	2.026.625	66.963

II.2.4.- Inventario del Patrimonio Inmobiliario a 31 de diciembre de 2011.

Las principales variaciones, en superficie (m²), con respecto al Inventario del 31 de diciembre de 2010 se muestran en el Anexo IX. Los movimientos patrimoniales efectuados por SEPES durante el ejercicio 2011 que afectaron a fincas y parcelas se resumen en el siguiente cuadro:

Cuadro nº 8

	(en m ²)
Adquisición suelo bruto	1.329.710
Depuración de datos	144.996
Regularizaciones Patrimoniales	1.009.963
Salida suelo bruto	(4.690.675)
Exclusiones de inventario	(61.950)
Reparcelaciones-aprobación definitiva	(3.357.868)
Afección dominio público terrestre - El Trocadero	(1.270.857)
Otras	178.529

Los movimientos patrimoniales analizados a continuación, con excepción de las incidencias señaladas en cada caso, ponen de manifiesto que SEPES ha actuado de acuerdo al procedimiento general establecido y ha valorado correctamente las actuaciones.

a) Adquisición de suelo bruto:

SEPES adquirió en 2011 1.329.710 m²; se han analizado 3 actuaciones equivalentes al 97% del total de superficie bruta adquirida y que figura en el Anexo X, obteniéndose los resultados que se presentan a continuación:

1) *Actuación 21-007-00: Bollullos Par del Condado (Huelva).*

SEPES inició esta actuación urbanística el ejercicio anterior y en 2011 adquirió 36.083 m² más de suelo, por un importe de 199 miles de euros, imputando a esta actuación 51 miles en concepto de otros gastos directos (costes de personal e inversiones en obras, estudios, planes, y proyectos de actuaciones no en venta). El valor contable de esta actuación urbanística a 31 de diciembre de 2011 era de 1.293 miles y, a fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, la actuación presentaba un grado de avance del 25%.

2) *Actuación 06-141-00: Espacio de Servicios Medioambientales al Sector Ovino, Castuera (Badajoz).*

Esta actuación se inició en el año 2007, al adquirir SEPES de ocho propietarios una superficie de 825.844 m² por importe de 1.518 miles de euros (IVA incluido). Durante los ejercicios 2007, 2008, 2009 y 2010 no se produjeron adquisiciones de suelo y a esta actuación sólo se imputaron en estos ejercicios otros costes directos (gastos de personal y gastos de estudios, planes y proyectos), por importe de 51, 246, 45 y 123 miles, respectivamente.

El 1 de julio de 2009 el Ayuntamiento de Castuera aprobó el Plan Parcial para la ejecución del Sector Parque Empresarial Espacio de los Servicios Medioambientales al Sector Ovino; posteriormente, el 24 de septiembre, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura lo aprobó definitivamente.

El 14 de enero de 2011 el Pleno del Ayuntamiento de Castuera aprobó el Proyecto de expropiación, en virtud del cual SEPES adquirió 258.862 m², cuatro fincas, por un importe total de 583 miles de euros más los impuestos correspondientes, y se imputaron gastos de personal, en el ejercicio 2011, por importe de 21 miles. A 31 de diciembre de 2011 el valor contable de esta actuación ascendía a 2.114 miles.

3) *Actuación 28-008-00: APR 10.02 Operación Campamento, Madrid.*

Esta operación se inició con la firma, el 23 de enero de 2001, del Acuerdo de Bases para el desarrollo de la "Operación Campamento" por los Ministros de Defensa y de Fomento, el Presidente de la Comunidad de Madrid y el Alcalde de Madrid. Y se planteó sobre una superficie aproximada de 9 millones de m² de terreno al suroeste del casco urbano de Madrid, colindante con la carretera M-40 y con los términos municipales de Alcorcón y Pozuelo, que pertenecían, casi en su totalidad, al Ministerio de Defensa.

El ámbito de la operación fue delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Madrid de 1997 en dos zonas:

- Área de Planeamiento Remitido (APR 10.02), Instalaciones Militares de Campamento, ámbito de suelo urbano con 2.110.206 m² correspondiente a los emplazamientos de los antiguos cuarteles a ambos lados de la carretera N-V.

- Suelo Urbanizable No Programado (UNP 04.07), Remate Suroeste-Campamento, colindante con la APR 10.02, extendiéndose hasta la M-40, con una superficie de aproximadamente 6.800.000 m².

En julio de 2001 se adjudicó la redacción del Plan Parcial, planteando inicialmente la ordenación con 10.700 viviendas, de las cuales el 65% contaban con algún régimen de protección; no obstante, el desarrollo del UNP 04.07 requería un Plan de Sectorización previo a la ordenación pormenorizada que elevaba las cargas y comprometía la viabilidad económica de la actuación y, como consecuencia de ello, la operación entró en una fase de negociación entre todas las partes implicadas.

El 25 de enero de 2005 se firmó un Protocolo de Intenciones entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Madrid en virtud del cual el Ayuntamiento se comprometía a impulsar los trámites administrativos y los permisos necesarios, especialmente la aprobación parcial del PPRI.

El 23 de febrero de 2005 se firmó el protocolo entre el Ministerio de Defensa, el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid, que recogía el compromiso de la Comunidad de impulsar los trámites administrativos, permisos, autorizaciones e informes que fuesen de su competencia, y asumía la realización y financiación de las siguientes infraestructuras: la nueva estación de Metro Parque Europa, la nueva estación de Metro Darío Gazapo y el intercambiador de transportes en Colonia Jardín.

El 14 de noviembre de 2005 se firmó el Convenio Urbanístico entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo de la "Operación Campamento", cumpliendo así la condición establecida por el PGOU de Madrid para el desarrollo del APR 10.02 y también incluyó cláusulas para el desarrollo de la UNP 04.07. El Convenio establecía la ejecución de dos infraestructuras, un eje viario subterráneo en túnel bajo la actual A-5 (correspondiendo la financiación al desarrollo de la UNP 04.07) y un eje viario en túnel bajo la Cuña Verde Latina (correspondiendo la financiación al desarrollo del APR 10.02).

Tras un periodo de negociaciones, el 4 de mayo de 2009 se firmó un nuevo Convenio entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa en el que se concretaron las infraestructuras anteriores, estimadas en 617.000 miles de euros, a repartir a partes iguales entre la UNP 04.07 y el APR 10.02, asumiendo la financiación al 50%, entre el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio de Defensa, comprometiéndose éste último a pagar un máximo de 308.500 miles.

El 31 de marzo de 2009 se produjo la aprobación definitiva del PPRI del APR 10.02 en el que se materializaron ambos Convenios, adjuntando como documento integrante del Plan Parcial el nuevo Convenio suscrito el 4 de mayo de 2009 entre ambas partes, y en el que se determinó que la superficie sería de 2.112.206 m² de uso residencial, en la que se construirían unas 10.700 viviendas, de las cuales 7.000 serían de protección pública. El PPRI estimó en 624.810 miles de

euros el coste total previsto para su desarrollo, 241.570 miles por los costes de obras, 28.990 miles por los costes financieros, 200.000 miles por los costes de obtención del suelo y 154.250 miles los costes de financiación de la infraestructura “Cuña Verde Latina”.

La intervención de SEPES en esta actuación se produjo a partir del año 2008, cuando el Ministerio de la Vivienda, en virtud de un Protocolo de Colaboración del año 2005, le encomendó que llegara a un acuerdo con el Ministerio de Defensa para desarrollar la “Operación Campamento”, como propietario mayoritario del ámbito, incorporándose a la Junta de Compensación y haciéndose cargo del 51% de las cuotas de urbanización. Para facilitar la gestión de la futura actuación, se creó en 2009 la Sociedad Sepes Urbana S.A.U. (cuyo capital pertenecía íntegramente a SEPES) que realizó los primeros análisis de viabilidad de la operación; cuando en 2011 se liquidó esta Sociedad, SEPES retomó los trabajos de esta actuación.

Finalmente, el 24 de octubre de 2011, se suscribió el Convenio para la enajenación del suelo y desarrollo del ámbito APR 10.02, entre el Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) (antiguo GIED) y SEPES, una vez que la propuesta de suscribir el Convenio había sido aprobada por el Consejo de Ministros el 7 de octubre de 2011 y por el Consejo de Administración de SEPES el 18 de octubre.

Se otorgó la escritura pública de compraventa el 30 de noviembre de 2011 por el cual se enajenaban tres fincas registrales y la participación indivisa de una cuarta finca, todas ellas incluidas en el APR 10.02 “Instalaciones Militares de Campamento” con una superficie total de 975.687 m², por un precio total de 150.500 miles de euros determinado por los Servicios Técnicos del INVIED; sin embargo, no se adjuntó a la escritura la tasación oficial de las mismas. Las fincas transmitidas equivalían al 46,24% de la superficie total del ámbito del APR 10.02 y representaban el 51% de su superficie con aprovechamiento lucrativo. Con anterioridad al otorgamiento de la escritura SEPES había efectuado un pago de 37.625 miles, correspondiente al 25% del importe total de la operación; el resto, 112.875 miles, debía abonarlos en diez anualidades más los intereses correspondientes. Además, SEPES asumía las obligaciones correspondientes a su cuota de participación, del 51%, que se estimaban en 300.778 miles de euros, de los cuales, 101.600 miles correspondían al coste de obras de urbanización, 78.668 miles del “túnel intercambiador”, 26.927 miles a otros costes estimados y 93.583 miles a gastos financieros.

En el año 2011, SEPES encargó el preceptivo proyecto de urbanización y, ya durante su elaboración, se constató la inadecuación de parte de la ordenación prevista en el PPRI, concretamente las intersecciones viarias con la A-5 y el área del intercambiador, lo que suponía una modificación puntual del PPRI y una modificación posterior del proyecto con el consiguiente incremento de los costes presupuestados.

A 31 de diciembre de 2011 SEPES tenía valorada en su contabilidad esta actuación en 152.191 miles de euros.

En el ejercicio 2012 se aprobó la Iniciativa urbanística de los propietarios del suelo, (siendo INVIED y SEPES los representantes mayoritarios de la propiedad del suelo), así como los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, a la que debían incorporarse el resto de los propietarios afectados estableciéndose que, transcurrido un mes sin que se hubieran incorporado, sus terrenos serían expropiados a favor de la Junta. En marzo de 2012 SEPES efectuó un nuevo análisis de rentabilidad teniendo en cuenta que los conflictos que en la

titularidad del suelo pudieran plantearse podrían incrementar ligeramente el porcentaje de propiedad del suelo de los minoritarios y afectar a la rentabilidad prevista de la actuación.

El 28 de septiembre de 2012 el Tribunal Supremo dictó dos Sentencias por las que se declaraba la nulidad del planeamiento objeto del Convenio suscrito el 24 de octubre de 2011, y confirmaba la nulidad de pleno derecho de las determinaciones de la revisión del PGOU Madrid de 1997, entre las que se delimitaba y ordenaba el ámbito APR 10.02 "Instalaciones Militares de Campamento". Estas Sentencias alteraron totalmente las bases y presupuestos sobre los que INVIED y SEPES habían suscrito el Convenio y la escritura de compraventa, al declarar nulo de pleno derecho la totalidad de las determinaciones urbanísticas de los terrenos integrantes en el APR 10.02 y, por tanto, el aprovechamiento urbanístico objeto de ambos instrumentos era inexistente, de tal forma que todos los instrumentos de gestión tramitados por SEPES, incluida la iniciativa urbanística, resultarían en la actualidad inviables desde un punto de vista jurídico-urbanístico. Como consecuencia de estas Sentencias, resultaba imposible la puesta en marcha de la gestión del ámbito referido, al quedar invalidadas las previsiones de recuperación de las inversiones realizadas y por ejecutar; en consecuencia, INVIED y SEPES, previa autorización del Consejo de Ministros, llegaron a un Acuerdo, el 23 de abril de 2013, para mantener la colaboración en la "Operación Campamento" en virtud del cual se extinguían las obligaciones pendientes de pago por parte de SEPES (112.875 miles de euros correspondientes a la compra de los terrenos) y se restituía a INVIED la superficie equivalente al 75% de las fincas registrales transmitida. Respecto a las cantidades ya entregadas (37.625 miles) y el mantenimiento de la propiedad de SEPES sobre el 25% de los terrenos no restituidos, ambas Entidades acordaron dejarlos pendientes del resultado que derive de la revisión del PGOU de 1985.

b) Depuración de datos:

Como consecuencia del proceso de migración de datos a la aplicación informática "Gestión Patrimonial" afloraron 144.996 m² en 5 actuaciones, entre las que destacan: Plataforma Intermodal Torneros Grulleros (93.876 m²), El Bullón (23.255 m²), Carretera Isla Resto (17.841 m²) y El Rebollar (10.000 m²).

c) Regularizaciones Patrimoniales:

En este ejercicio afloraron 1.009.963 m² de suelo en 6 actuaciones. Se han comprobado las Certificaciones Administrativas de 2 de ellas, Toledo Zona de Contacto (Toledo) 394.267 m² y Toledo 3ª fase (Toledo) 432.343 m², constituyendo la superficie regularizada de ambas el 81,85% del total.

d) Salida de suelo bruto:

En este ejercicio se excluyeron del Inventario 2 fincas, Lacy (45.605 m²) y Lentiscares Ampliación (16.345 m²), por estar destinadas al dominio y uso público, aunque su titularidad continuó correspondiendo a SEPES.

e) Reparcelaciones:

También se aprobaron los proyectos de reparcelación en 5 actuaciones, con una superficie actual de 3.357.867 m², entre las que se ha analizado el proyecto de reparcelación de la actuación 41-05-00,

Elio Antonio UR-16 de Lebrija (Sevilla), cuya superficie supone casi la mitad del total. El Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Lebrija y SEPES se firmó el 27 de marzo de 1989 para ejecutar el sector UR-16 en una superficie de 150 hectáreas. Los terrenos fueron expropiados por el Ayuntamiento, excepto los que eran propiedad de una empresa municipal, SODELSA, para los que se fijó el precio de mutuo acuerdo. Se convino que todas las obras serían por cuenta de SEPES.

SEPES realizó inversiones en esta actuación hasta el año 1995 ya que, desde 1996 hasta el año 2005, las obras estuvieron paralizadas debido a que la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión del 5 de octubre de 1992, acordó la suspensión de la aprobación definitiva hasta que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir concediera el cupo complementario de caudal de aguas del Canal del Bajo Guadalquivir. Se concedió el caudal solicitado el 8 de septiembre de 2005, y se reanudaron las inversiones en esta actuación en 2006.

El 9 de septiembre de 2010 se firmó una adenda al Convenio de Colaboración de 1989, que mantenía el objetivo básico de la industrialización del municipio, fijando la superficie total en 1.520.243 m², correspondiendo a la actuación industrial 1.492.366 m² y 27.877 m² a zona de lindes.

En el año 2011 se aprobó el proyecto de reparcelación, figurando en ese momento en el Inventario de SEPES una superficie bruta de 1.520.244 m² valorada en 3.123 miles de euros, transformándose en 1 finca de 27.877 m² (sin valoración contable al corresponder a linderos) y 179 parcelas, 2 de ellas de equipamiento de 16.067 m² y las 177 restantes parcelas lucrativas cuya superficie total era de 844.499 m². La valoración total de las 179 parcelas ascendía a 3.225 miles a 31 de diciembre de 2011, de los que 60 miles correspondían a las parcelas de equipamiento.

En relación a las parcelas, durante el ejercicio 2011 cabría mencionar, además de las reparcelaciones enumeradas anteriormente, las parcelas adquiridas durante el ejercicio y las parcelas resultantes del proceso de regularización patrimonial.

SEPES adquirió 30 parcelas, 430.886 m², en el municipio de Soria, Actuación urbanística de carácter industrial (42-003-00) UA-1SUR del SUD-14 Área de Valcorba cuya valoración a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 10.867 miles de euros. Esta actuación se desarrolló a través de la Junta de Compensación Valcorba, analizada en el siguiente apartado II.3 de este Informe.

Como consecuencia del proceso de regularización patrimonial, se produjo una variación neta de superficie de 37.820 m² al haberse registrado altas, bajas, cambios en el carácter lucrativo y en el uso de las parcelas. Estas regularizaciones fueron las siguientes:

Cuadro nº 9

Actuaciones	Superficie m ²
LAS QUEMADAS 1º FASE	1.071
LOS BARROS (PENDIENTE INSCRIPCIÓN)	(29.830)
LAS HERVENCIAS (PENDIENTE INSCRIPCIÓN)	14.380
NUESTRA SRA DE LOS ÁNGELES AMPLIACIÓN	15.288
EL SALVADOR (INCLUYE VENTAS)	(8.457)
POZO HONDO	(1.118)
MANZANARES (TODAS LAS SUBACTUACIONES)	(78.003)
TOLEDO (TODAS LAS SUBACTUACIONES)	86.080
SAN MIGUEL	(9.203)
BALSA DE MOROS	(2.620)
BENS	(25.408)
TOTAL	(37.820)

En el ejercicio 2011, la superficie de construcciones se redujo en 3.917 m² por las ventas efectuadas de las cuales 2.529 m² correspondían a 6 naves y 1.388 m² a 24 viviendas.

Con respecto a las Juntas de Compensación u otros Sistemas de Actuación promovidos por terceros, en el Inventario de 2011 se mantenían los 50.893 m², Sector 11-1 del POM de Toledo-suelo resto 3ª fase y los 694 m² Monte Pío (Madrid) procedentes del artículo 110 de la Ley 31/1991; se excluyeron los 1.200 m² de Quatre Carreres UE2-NPR7 (Valencia), procedentes del artículo 110 de la Ley 31/1991 que habían aflorado en el proceso de regularización y se incluyeron 1.012 m² de UA UI-1/ZN-1 Mercairuña.

Al igual que en el ejercicio 2010, los terrenos de Sant Andreu de la Barca adscritos a SEPES en virtud del artículo 110 de la Ley 31/1991 figuraban excluidos del Inventario por mantenerse su titularidad a favor del Estado.

Por último, SEPES seguía siendo titular de los mismos futuros aprovechamientos urbanísticos que en 2010.

El 23 de marzo de 2012 el Consejo de Administración de SEPES aprobó el Inventario del Patrimonio Inmobiliario a 31 de diciembre de 2011, por un importe total de 1.298.760 miles de euros correspondientes a 260 actuaciones, 2.721 fincas, 2.739 parcelas, industriales y residenciales, y 226 parcelas de equipamiento, presentando el siguiente desglose por Comunidades Autónomas:

Cuadro nº 10

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Suelo Bruto		Parcelas		Equipamiento	
	Superficie (m ²)	Valoración (miles de euros)	Superficie (m ²)	Valoración (miles de euros)	Superficie (m ²)	Valoración (miles de euros)
ANDALUCÍA	5.461.910	72.167	1.694.364	60.779	257.506	8.590
ARAGÓN	11.275	0	3.503.570	29.209	313.689	2.471
CANARIAS	138.905	14.615	8.996	2.345	19.215	1.456
CANTABRIA	282.886	334	24.404	684	23.349	566
CASTILLA Y LEÓN	6.517.601	88.494	1.261.785	45.302	218.006	6.223
CASTILLA-LA MANCHA	6.914.357	44.250	1.653.529	117.186	350.738	31.191
CATALUÑA	-	-	916	49	-	-
CEUTA	271.277	25.748	52.569	23.811	-	-
COM.FORAL DE NAVARRA	-	-	34.614	945	32.784	669
COMUNIDAD VALENCIANA	7.381.575	76.362	640.464	117.722	70.070	1.930
EXTREMADURA	6.148.241	55.102	577.280	12.179	115.636	1.918
GALICIA	2.169.861	9.433	1.220.414	36.917	62.553	2.157
ISLAS BALEARES	169.039	246	-	-	-	-
LA RIOJA	2.660.859	78.541	412.918	21.156	164.903	1.919
MADRID	2.841.046	158.088	269.314	71.341	28.404	3.082
MELILLA	-	-	2.123	1.021	400	12
PAÍS VASCO	131.152	15.574	-	-	-	-
PRINCIP. DE ASTURIAS	932.166	4.158	82.582	7.196	53.342	1.078
REGIÓN DE MURCIA	3.405.176	14.523	532.828	23.803	281.784	6.217
TOTAL GENERAL	45.437.326	657.635	11.972.670	571.646	1.992.378	69.479

Por Comunidades Autónomas, la variación de la superficie a 31 de diciembre de 2011 con respecto al del año anterior, se recoge en el Anexo XI y se resumen a continuación: el suelo bruto se redujo en 2.027.477 m², principalmente por la reducción en Andalucía, 1.449.159 m², seguida de Castilla la Mancha, 861.363 m² y La Rioja, 640.572 m², mientras que en sentido contrario destaca la Comunidad de Madrid en la que se incrementó la superficie bruta en 974.994 m²; la superficie de parcelas se incrementó en 2.108.913 m², produciéndose los mayores aumentos en Andalucía, 812.257 m², Castilla la Mancha, 533.159 m² y en Castilla y León, 415.822 m² y las reducciones más significativas en Aragón, 91.481 m², y Galicia, 58.891 m²; la superficie correspondiente a las parcelas de equipamiento disminuyó en 34.247 m², la principal en Cantabria por 29.830 m² y en cuanto a los incrementos, el mayor se produjo en el Principado de Asturias, 39.000 m²; por último, la superficie de construcciones disminuyó en 3.705 m², por la venta de 18 naves (2 de ellas en Arinaga, 762 m², 3 en Campollano Norte, 1.559 m², 1 en Melilla, 208 m² y 12 en Vasco Mayacina, 1.176 m²).

II.2.5.- Análisis de determinadas actuaciones incluidas en el inventario a 31 de diciembre de 2011.

A 31 de diciembre de 2011, en el Inventario del Patrimonio Inmobiliario de SEPES figuraban 260 actuaciones (2.721 fincas con una superficie total ascendía a 45.437.326 m² y 2.739 parcelas lucrativas, industriales y residenciales) de las que 102, con una superficie de 1.524.390 m² (equivalentes al 3,4% del total) no estaban valoradas contablemente al estar pendientes de depurar su situación jurídica, de regularizar o de formalizar las cesiones obligatorias a los Ayuntamientos y, de las 158 restantes, 34 no estaban puestas a la venta, 36 estaban puestas a la venta y 37 presentaban dificultades en la venta por incidencias. El resultado del análisis efectuado, es el que se expone a continuación:

a) Actuaciones no puestas a la venta:

En lo que se refiere a las actuaciones no puestas a la venta que figuraban en el Inventario Inmobiliario a 31 de diciembre de 2011, se han analizado 34 actuaciones cuya superficie ascendía a 22.517.181 m² (equivalentes al 49,6% de la superficie bruta a 31 de diciembre de 2011), que a efectos de ese análisis se han agrupado en 8 actuaciones correspondientes a la OPCS, 4 actuaciones correspondientes al convenio con la GIED y otras 22 actuaciones que no se habían puesto a la venta por diversas incidencias.

1) *Actuaciones correspondientes a la OPCS*

En el año 2008, el Gobierno español, dentro del contexto del Plan Español para el Estímulo de la Economía y el Empleo (Plan E) consideró oportuno realizar una acción complementaria a las actuaciones de suelo público para la promoción de Vivienda de Protección Oficial (VPO). En consecuencia, el Ministerio de Vivienda, a través de SEPES, puso en marcha una OPCS con el fin de facilitar la disponibilidad de suelo para vivienda protegida. Esta Oferta tenía por objeto "la adquisición onerosa 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, conforme al padrón de habitantes del 2007, publicado por el Instituto Nacional de Estadística".

La OPCS se desarrolló buscando la participación activa de las Comunidades y Ciudades Autónomas, para lo cual, el Ministerio de Vivienda firmó, a través de SEPES, un Protocolo Marco de Colaboración con las Comunidades Autónomas de Aragón, Galicia, Castilla La Mancha, Murcia, Andalucía, Comunidad Valenciana, Cantabria, Extremadura, Castilla y León, Baleares, La Rioja y Cataluña, así como con el Cabildo Insular de Gran Canaria. En estos Protocolos Marco, además de establecerse las líneas de colaboración para esta y futuras convocatorias de la OPCS, se enmarcaron también otras iniciativas sobre vivienda protegida que se iban a desarrollar de forma conjunta en estos territorios (por ejemplo los acuerdos de colaboración firmados con Andalucía, o los acuerdos para el desarrollo de Áreas Residenciales Estratégicas suscritos con Cataluña). No solo se realizaron actuaciones dentro de la OPCS en las Comunidades con las que se firmaron los Protocolos Marcos de Colaboración, sino también en otras (Asturias, Melilla y País Vasco).

La OPCS tendría una duración de cuatro años, contaba con un presupuesto de 300.000 miles de euros (impuestos excluidos), a los que SEPES sumaría otros 130.000 miles en la urbanización de

los terrenos. Para financiar la inversión de la OPCS SEPES mantuvo contactos con el Instituto de Crédito Oficial (ICO). Aunque los datos finales de inversión de SEPES dependerían de las ofertas que finalmente fueran aprobadas, en el momento de la oferta se estimaba que el 75% de la inversión prevista se ejecutaría a lo largo de 2009, el 22% en los dos siguientes años y un 3% en 2012. SEPES preveía que sería a partir de 2011 cuando podría empezar a generar ingresos por las ventas de los terrenos urbanizados, ya que el 15% de las viviendas protegidas se pondrían en el mercado en el año 2010, el 30% en 2011, el 45% en 2012 y el 10% en el año 2013.

Para el año 2009 SEPES estableció el siguiente calendario: la preselección de ofertas hasta el 31 de enero de 2009, la finalización del proceso de evaluación de ofertas hasta el 1 de marzo, la negociación y firma de los Convenios con las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos en marzo y abril, la adjudicación de las ofertas el 30 de abril y la adquisición de suelos en mayo y junio de ese año.

Las Bases de la OPCS fueron redactadas por la Unidad de Asesoría Jurídica Urbanística e informadas por la Asesoría Jurídica con el visto bueno de la Dirección General de la Entidad y aprobadas por el Consejo de Administración el 27 de octubre de 2008. SEPES se reservaba el derecho a no agotar el presupuesto autorizado de 300.000 miles de euros estableciendo que la adquisición de suelo se efectuaría mediante concurso en aquellas ofertas que cumplieran los requisitos relativos al tamaño mínimo de la actuación. Una vez seleccionadas las ofertas, estas se debían valorar en base a los criterios establecidos en las Bases: en función del grado de desarrollo urbanístico tendrían prioridad las ofertas que permitieran la ejecución inmediata, respecto al grado de propiedad tendrían prelación los suelos con un único propietario u ofertados conjuntamente por todos los propietarios incluidos en un ámbito de gestión urbanística, serían mejor valoradas las de menor precio, tendrían preferencia las ofertas que consolidasen zonas urbanas preexistentes y las más próximas a los núcleos urbanos y además, se priorizarían los suelos que se encontrasen recogidos en los instrumentos de planificación de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda protegida.

SEPES debía estudiar las ofertas a fin de determinar su viabilidad técnica y económica, a tal fin la Unidad de Promoción de Actuaciones, dependiente de la Dirección de Promoción y Desarrollo, elaboró un documento denominado "criterios utilizados en los estudios económicos" cuyo objetivo final era la configuración de un modelo de estudio económico y una justificación de los criterios adoptados basados en la experiencia, el conocimiento y en el soporte de las diferentes Direcciones de SEPES. Las ofertas debían ser valoradas de manera prioritaria, y en condiciones similares se seleccionarían las más favorables económicamente. SEPES, para realizar la selección final, debía tener en cuenta los criterios que respetasen el equilibrio territorial para evitar la concentración de ofertas seleccionadas en una misma área de influencia o ámbito regional.

SEPES recibió 33 ofertas y la Unidad de Gestión Urbanística seleccionó inicialmente 15 de las que se elaboraron los informes de viabilidad económica (los estudios fueron contratados con empresas externas en base a criterios objetivos para cada actuación). En base a los informes administrativos correspondientes constatados por SEPES, a los datos obtenidos en los estudios de viabilidad urbanística, técnica y económica, y a los datos del Estudio de Demanda de vivienda protegida realizados para cada uno de los municipios de los ámbitos preseleccionados, se obtuvo el precio máximo de adquisición del suelo.

Por último, SEPES, en base a los “criterios utilizados en los estudios económicos”, determinó el valor máximo del suelo para que la actuación resultara viable y programó temporalmente los cobros y pagos en base a los estudios de viabilidad y a los estudios de demanda, aplicando un criterio de recuperación de la inversión con una tasa de descuento de en torno al 4%.

Las 15 actuaciones seleccionadas inicialmente en abril del 2009, que gestionarían un total de 13.350 viviendas, se distribuían por Comunidades Autónomas de la siguiente forma:

Cuadro nº 11

ACTUACIONES	COMUNIDAD AUTÓNOMA	LOCALIDAD
2	Andalucía	El Ejido (Almería)
		Linares (Jaén)
3	Murcia	Lorca
		Torre Pacheco
		Molina de Segura
2	Canarias	Teide (Las Palmas)
		Santa Cruz de Tenerife
2	Castilla-La Mancha	Puertollano (Ciudad Real)
1	Castilla y León	León
2	Extremadura	Mérida y Villanueva de la Serena (Badajoz)
1	País Vasco	Basauri (Vizcaya)
1	Comunidad Valenciana	Ibi (Alicante)
1	Principado de Asturias	Oviedo

El 28 de julio de 2009, el Consejo de Administración de SEPES aprobó el acuerdo de cierre de la OPCS con el informe final de las 33 actuaciones presentadas y de las 15 seleccionadas, de las que finalmente se aprobaron 8 actuaciones, aquellas que según SEPES eran las que cumplían todos los requisitos establecidos en las Bases. El importe total de compra de suelo ascendía a 80.619 miles de euros, el 26,87% del presupuesto previsto y su detalle se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro nº 12

(en miles de euros)

Actuación	Superficie (m ²)	Precio/m ²	Valor Suelo 31/12/2011
SECTOR V PGOU PUERTOLLANO	170.875	32,19	5.500
SECTOR ULD 19.07 LA ARMUNIA-LEÓN	77.331	140,24	10.845
SECTOR SSU 5.9 DRAGUILLO SUR-STA CRUZ TENERIFE	136.605	106,56	14.556
MANZANA I IBI-ALICANTE	12.451	1.590,23	19.800
SECTOR SUS S-24 LINARES- ALICANTE	314.157	32,06	10.071
UA LA JARDINERA 2 TELDE-GRAN CANARIA	8.996	248,92	2.239
ÁREA DE REPARTO AUI 3 BASAURI (VIZCAYA)	131.152	117,42	15.400
SECTOR 8 LA ORDEN-VILLANUEVA SERENA (BADAJOZ)	105.919	20,85	2.208
TOTAL			80.619

Como resultado del análisis efectuado sobre las 8 actuaciones aprobadas (la adquisición de los terrenos, la valoración contable en los ejercicios 2010 y 2011 y el deterioro registrado en 2012), se ha obtenido que el grado de avance a 31 de diciembre de 2011 era muy bajo y que existían problemas urbanísticos en los terrenos adquiridos.

El Informe de Auditoría Operativa de SEPES para el periodo 2007-2011, de 23 de julio de 2012, emitido por la IGAE recomendaba a la Entidad analizar, a la vista de la actual situación del mercado, si se había producido alguna depreciación de valor, que fuera susceptible de provisionarse. Las medidas adoptadas por SEPES en relación a esta recomendación de la IGAE se exponen más adelante conjuntamente con las actuaciones correspondientes al Convenio con la GIED que se tratan a continuación.

2) Actuaciones adquiridas en virtud del Convenio con la GIED

El artículo 71, apartado 2, de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, al regular la adaptación de la GIED a la Ley 6/1997, enumera sus funciones y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en su Disposición Adicional Cuarta, añadió a estas funciones, la de “coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes”, estableciendo que, a tal efecto, “podrá suscribir con dichas Administraciones los convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda”. En virtud de esta habilitación, se suscribió el 20 de noviembre de 2008 un Convenio entre el Ministerio de Defensa a través de la GIED y el Ministerio de la Vivienda a través de SEPES, “al coexistir intereses comunes entre ambos Ministerios, para conseguir los objetivos de consolidación de la política estatal de la vivienda, por una parte, y la obtención de recursos económicos que permitieran financiar los planes de inversión de las Fuerzas Armadas”.

La GIED, era un Organismo Autónomo adscrito al Ministerio de Defensa cuya misión fundamental es la enajenación a título oneroso del Patrimonio mobiliario e inmobiliario declarado de no interés militar, puesto a su disposición con la finalidad de obtener recursos extrapresupuestarios para financiar los programas de modernización de infraestructura, armamento y materia de las Fuerzas Armadas. El Estado, a través del Ministerio de Defensa, era titular de una serie de inmuebles en los que concurrían los requisitos pretendidos por el Ministerio de la Vivienda para el cumplimiento de sus fines y por medio de este Convenio, se enajenaban a favor de SEPES esos inmuebles. El precio de venta fijado, 152.209 miles de euros, fue establecido por los servicios técnicos de la GIED atendiendo a los precios máximos legales de vivienda protegida aplicables a las localidades en las que estaban ubicados, con el siguiente desglose:

Cuadro nº 13

(en miles de euros)

Actuación	Precio de venta de la GIED a SEPES
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS DE VILLAVERDE, MADRID.	75.094
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS Y ALMACÉN DE INTENDENCIA, VALENCIA	11.611
PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA, VALENCIA.	25,725
REGIMIENTO DE ARTILLERÍA, SEVILLA.	39.779
TOTAL	152.209

Al precio, 152.209 miles de euros (IVA no incluido), se le descontaron las cargas de urbanización necesarias para su transformación urbanística en solares edificables, excepto los gastos de demolición de los cuarteles de Valencia y Sevilla que eran por cuenta de la GIED, para determinar el precio real de venta a pagar por SEPES, 112.911 miles (IVA no incluido).

El suelo correspondiente a estas 4 actuaciones, se adquirió el 20 de noviembre de 2008, fecha en que se firmó el Convenio, abonando SEPES en ese momento el 25% del precio, y el 75% restante en el ejercicio 2009, cuando se otorgaron las escrituras públicas de compraventa.

A 31 de diciembre de 2011, las obras del Parque Central de Ingenieros y del Parque de Artillería, ambos de Valencia, no se habían iniciado, la actuación del Regimiento de Artillería de Sevilla estaba en curso de desarrollo urbanístico (con un grado de avance del 4%), y el Parque Central de Ingenieros de Villaverde, en Madrid, contaba con un proyecto de reparcelación, redactado y tramitado por la GIED el 25 de septiembre de 2009 (superficie total reparcelable de 273.794 m², superficie neta de parcelas residenciales, 68.169,88 m²), habiéndose vendido 3 parcelas el 29 de diciembre de 2011, cuya superficie ascendía a 15.744 m², que supone el 23% de la superficie neta.

La valoración contable de estas 4 actuaciones a 31 de diciembre de 2011 era la siguiente:

Cuadro nº 14

(en miles de euros)

Actuación	Parque Central de Ingenieros de Villaverde, Madrid	Parque Central de Ingenieros, Valencia	Parque de Artillería, Valencia	Regimiento de Artillería, Sevilla
Valor contable a 31/12/2011	59.992	9.683	22.758	24.551
Precio de compra abonado a la GIED	58.504	9.111	21.822	23.474
Costes de urbanización	-	-	-	-
Costes directos (gastos de compraventa, gastos de personal, costes del proyecto, gastos de seguridad y vigilancia, y gastos de obras)	1.488	572	936	1.077

Dentro de los costes directos, en estas 4 actuaciones, se han incluido como mayor valor contable de la inversión a 31 de diciembre de 2011, 1.353 miles de euros de "Gastos de seguridad y vigilancia" que por su naturaleza debían haberse registrado como gastos del ejercicio. El desglose

por actuaciones es: Parque Central de Ingenieros de Villaverde de Madrid por 251 miles, Parque Central de Ingenieros de Valencia por 303 miles, Parque de Artillería de Valencia por 318 miles y Regimiento de Artillería de Sevilla por 481 miles.

El Informe de Auditoría Operativa de SEPES para el periodo 2007-2011, de 23 de julio de 2012, emitido por la IGAE recomendaba a la Entidad analizar, a la vista de la actual situación del mercado, si se había producido alguna depreciación de valor que fuera susceptible de provisionarse.

Siguiendo las recomendaciones de la IGAE, SEPES analizó el valor de los suelos respecto de los terrenos adquiridos a través de las actuaciones relativas a la OPCS y al Convenio con la GIED y, de los correspondientes informes técnicos elaborados por la Entidad conforme a los parámetros urbanísticos que se tuvieron en cuenta en el momento de su adquisición, se puso de manifiesto una depreciación que corresponde con la pérdida de valor del suelo adquirido, principalmente en los años 2009 y 2010, cuyo valor de mercado al cierre de 2011 era notablemente inferior al precio de compra registrado en los estados financieros.

En virtud de los informes de deterioro elaborados por SEPES, de 23 de octubre de 2012, la Entidad tuvo que registrar un deterioro en las actuaciones correspondientes a la OPCS que ascendió a 42.919 miles de euros, un 53,24% del valor de ese suelo a 31 de diciembre de 2011 y que a modo de resumen se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro nº 15

(en miles de euros)

Actuación	Valor Existencias 31/12/2011	Valor Inversión 31/12/2011	Valoración real a 31/12/11	Deterioro	Deterioro s/ Inversión
SECTOR V PGOU PUERTOLLANO	5.548	5.500	383	5.117	93,03%
SECTOR ULD 19.07 LA ARMUNIA-LEÓN	10.895	10.845	3.764	7.081	65,30%
SECTOR SSU 5.9 DRAGUILLO SUR-STA CRUZ TENERIFE	14.589	14.556	2.432	12.124	83,30%
MANZANA I IBI-ALICANTE	19.853	19.800	15.657	4.143	20,93%
SECTOR SUS S-24 LINARES- ALICANTE	10.100	10.071	896	9.175	91,10%
UA LA JARDINERA 2 TELDE-GRAN CANARIA	2.277	2.239	901	1.338	59,75%
ÁREA DE REPARTO AUI 3 BASAURI (VIZCAYA)	15.514	15.400	13.051	2.349	15,25%
SECTOR 8 LA ORDEN-VILLANUEVA SERENA (BADAJOZ)	2.217	2.208	616	1.592	72,08%
TOTAL	80.993	80.619	37.700	42.919	53,24%

En cuanto al deterioro en las actuaciones correspondientes al Convenio con la GIED, este ascendió a 50.840 miles de euros, un 45,03% del valor del suelo a 31 de diciembre de 2011 cuyo desglose es el siguiente por actuaciones:

Cuadro nº 16

(en miles de euros)

Actuación	Valor Existencias 31/12/2011	Valor Inversión 31/12/2011	Valoración real a 31/12/11	Deterioro	Deterioro s/ Inversión
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS DE VILLAVERDE, MADRID.	59.992	58.504	32.209	26.296	44,95%
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS Y ALMACÉN DE INTENDENCIA, VALENCIA	9.683	9.111	6.022	3.089	33,90%
PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA, VALENCIA.	22.758	21.822	8.521	13.301	60,95%
REGIMIENTO DE ARTILLERÍA, SEVILLA.	24.551	23.474	15.320	8.154	34,74%
TOTAL	116.984	112.911	62.072	50.840	45,03%

A la vista de la importante depreciación del valor de los bienes adquiridos en estas 12 actuaciones, las 8 de la OPCS y las 4 del Convenio con la GIED, que se recogió en la reformulación de las cuentas anuales de SEPES del ejercicio 2011, el Consejo de Administración de SEPES acordó, el 3 de diciembre de 2012, solicitar a la Unidad de Servicios Jurídicos un informe pormenorizado de estas actuaciones en orden a verificar su legalidad. En ejecución de dicho Acuerdo, se emitió un informe jurídico el 14 de junio de 2013, de carácter interno en el que, tras analizar toda la documentación facilitada por las distintas Unidades que intervinieron en los expedientes, se concluye desde un punto de vista general que en las propuestas de estas actuaciones no se solicitó informe y/o estudio previo por parte de los Servicios Jurídicos de SEPES, salvo en el caso de los Convenios y/o Protocolos suscritos en la adjudicación de los cuarteles y de las Bases de la OPCS; también se pusieron de manifiesto deficiencias en cuanto a la existencia de la aprobación del gasto y la existencia de recursos financieros suficientes por parte de SEPES para financiar las inversiones previstas en el Programa Plurianual correspondiente al periodo 2008-2012.

En particular, para las actuaciones de la OPCS, en el informe jurídico se señala que se realizaron en base a unas instrucciones recibidas del Ministerio de Vivienda desconocidas para el Servicio Jurídico y se ponen de manifiesto las irregularidades detectadas en el análisis de la documentación, tanto en la vertiente formal del proceso como en la determinación del precio pagado en las distintas actuaciones, de entre las que destacan las que se exponen a continuación por ser las más significativas.

Por una parte se detectaron irregularidades en los criterios de preferencia para determinar la valoración de ofertas, en particular que en la actuación de Linares, el suelo estaba clasificado de rústico en virtud de un Convenio con el Ayuntamiento firmado para la incorporación de una nueva ordenación urbanística en la revisión del PGOU que, en el momento de la presentación de la oferta, estaba sin aprobar; que en la actuación de Basauri, la oferente era propietaria del 100% de una superficie próxima al ciclo urbano pero que, según el PGOU de 31 de enero de 2000, se consideraba suelo urbano destinado a uso global industrial y, por tanto, requería una tramitación urbanística posterior para que se permitiera el uso residencial; y que en la actuación de Puertollano, en el momento de presentación de la solicitud, el PGOU clasificaba el suelo como "Suelo Urbanizable No Programado de uso global industrial"; posteriormente, en el año 2009 el Ayuntamiento modificó el PGOU y recalificó la superficie de suelo como uso "Industrial Medio Ligera" a uso residencial "Extensiva Baja".

También se señalaba como irregularidades de carácter formal, que las ofertas de las actuaciones de Villanueva de la Serena, Basauri, Telde e Ibi no cumplieron los requisitos de admisión establecidos en las Bases; que las ofertas de Linares, Basauri, Tenerife Telde e Ibi no acreditaron de forma adecuada todos los requisitos de la documentación que debía acompañar a la oferta; y que en las actuaciones de Villanueva de la Serena, Puertollano, e Ibi se vulneró lo establecido en las Bases para el desarrollo de procedimiento.

Por último, también se pusieron de manifiesto irregularidades en las Bases en relación a la fijación del precio ofertado y aceptado por SEPES, en concreto la Base 5ª y el Anexo 1º y, en particular, que no se tuvieron en cuenta las conclusiones del estudio de mercado realizado por el tasador y de aquellos otros estudios o informes, acerca de la viabilidad de los terrenos a adquirir por SEPES en el marco de la OPCS ya que, de haberlos tenido en cuenta, no se hubieran seleccionado las ofertas de Villanueva de la Serena, León, Telde, Puertollano, e Ibi por no existir demanda o por ser inviables; que se adquirió suelo con un precio unitario mayor al recomendado por los estudios de viabilidad, fijados como valores de techo para la viabilidad de su desarrollo urbanístico en Linares, León, Telde Puertollano e Ibi; que en la valoración de la oferta del suelo de Villanueva de la Serena se cometió un error al clasificar el suelo ya que se valoró como suelo urbanizable y era rústico; y que en los estudios de viabilidad de Linares, León y Telde, se aplicó una tasa de actualización del 4% cuando debía haberse aplicado, según los Servicios Jurídicos de SEPES, al menos el 10,3%, en virtud del artículo 38 de la Orden ECO 805/2003.

En cuanto a las actuaciones derivadas del Convenio suscrito con la GIED, el informe jurídico considera que no se estimaron correctamente, por los servicios técnicos de la GIED, las cargas de urbanización necesarias para la transformación urbanística de los solares edificables, ya que en lugar de 112.911 miles de euros (IVA excluido) debieron estimarse en 152.209 miles, al subrogarse SEPES en los derechos y obligaciones asumidos previamente por la GIED.

3) *Otras 22 actuaciones de difícil venta por incidencias*

A 31 de diciembre de 2011 la superficie de estas 22 actuaciones ascendía a 21.066.116 m² y estaban valoradas contablemente en 117.171 miles de euros, (su detalle figura en el Anexo XII de este Informe); de estas actuaciones, 11 estaban iniciadas a 31 de diciembre de 2006. Los motivos por los que estas actuaciones no se habían puesto a la venta eran los siguientes:

- Por estar definitivamente desestimadas por SEPES: El Regatón, Silvota Ampliación 2ª fase, Guadalhorce Peri II y El Escaño.
- Por existir una sentencia judicial que anuló el proyecto de reparcelación: Walaig.
- Por existir conflictos con los Municipios: Puenteareás y Carretera Isla resto.
- Por estar a la espera de que aumente la demanda en esta zona: La Malita 2ª fase.
- Porque se estaba desarrollando por la Sociedad del Grupo SEPES que se analiza en el apartado II.3 de este Informe: La Plataforma Logística del Suroeste Europeo.
- Porque estaban pendientes de aprobación del PGOU, del Plan Parcial del Ayuntamiento correspondiente o se estaban redactando los planes de urbanización: Las Atalayas 2ª fase,

Henares 2ª ampliación, Buzanca, Salón tecnológico Puente Largo, Torrehierro 2ª fase y Las Raposas.

- Las 7 actuaciones restantes, La Aljau, El Bullón, Manzanares Ampliación, Valdoviño, La Boyeira La Cabañuela y Copero I, estaban sin finalizar.

En relación con estas actuaciones SEPES no había realizado el necesario análisis exhaustivo con el fin de depurar el Inventario Inmobiliario y, en su caso, registrar las pérdidas correspondientes a las actuaciones desestimadas o el deterioro de aquellas actuaciones en las que existía incertidumbre sobre su realización.

b) Actuaciones puestas a la venta:

A 31 de diciembre de 2011, en el Inventario del Patrimonio Inmobiliario de SEPES figuraban 2.739 parcelas lucrativas, industriales y residenciales puestas en venta, de las que 74 se habían puesto en venta con anterioridad al año 1990, 281 en el periodo 1990-2000, 399 en el periodo 2001 a 2005 y las restantes 1.985 a partir de 2006.

Del examen de una muestra de 1.350 parcelas, el 49,3% del total, incluida en 36 actuaciones, algunas de las cuales estaban en venta desde 1997, se han obtenido los resultados que, para cada uno de los periodos siguientes, se exponen a continuación:

1) *Periodo 1967-1999*

Para las 16 actuaciones puestas a la venta antes del año 1990, a 31 diciembre de 2011 quedaban 74 parcelas sin vender y para 4 actuaciones puestas a la venta entre los años 1991 y 1999 no se habían vendido 199 parcelas. En total se han analizado 274 parcelas lucrativas, que suponen un 10% de las parcelas lucrativas relacionadas en el Inventario de SEPES a 31 de diciembre de 2011 y que figuran, por actuaciones en el Anexo XIII de este Informe.

De las actuaciones más antiguas, en 8 quedaba una sola parcela por vender, entre ellas, la de Bens que corresponde a una parcela propiedad del Ayuntamiento de A Coruña, y la de El Prado que no estaba identificada. En la actuación Carretera Isla Resto quedaban dos parcelas, una de ellas afectada por un gaseoducto y la otra por un cambio en las condiciones urbanísticas que limitaba su ocupación al 50%. En la actuación El Romeral las tres parcelas estaban ocupadas ilegalmente por unas naves promocionadas por el Ayuntamiento de Requena.

En cuanto a las 4 actuaciones analizadas del periodo 1991 a 1999, estaban situadas en poblaciones fuertemente despobladas sin una situación estratégica que pudiera ayudar a la captación de proyectos empresariales, lo que dificultaba su venta.

En relación con estas actuaciones, SEPES no había realizado un análisis en profundidad con el fin de depurar el Inventario Inmobiliario y, en su caso, dotar la correspondiente provisión por deterioro.

2) *Periodo 2000-2010*

Se han analizado 16 actuaciones, a las que corresponden 1.076 parcelas lucrativas, que suponen el 39,28% de las parcelas lucrativas relacionadas en el Inventario a 31 de diciembre de 2011 de SEPES y que figuran en el Anexo XIV. Las dificultades para la venta de estas parcelas son de

diversa naturaleza: en Los Caños Ampliación existía una fuerte competencia de polígonos cercanos propiedad de la Junta de Extremadura, en Valdeferrín existía mucha oferta de suelo, en el Parque Logístico Industrial de Tordesillas era difícil el acceso al polígono, en Toledo Zona de Contacto UA2 los precios eran excesivamente elevados y se estaban modificando las Ordenanzas Municipales, en Os Capelos Residencial la causa era la orografía y la lejanía respecto al casco urbano y en el resto de actuaciones aunque no existían causas objetivas que justificasen la falta de demanda la venta de las parcelas era muy lenta.

El año 2009 fue en el que menos parcelas y construcciones se vendieron, sólo 38 y los ingresos por este concepto ascendieron a 38.144 miles de euros; en el ejercicio 2010, se incrementaron las ventas hasta las 70 parcelas y los ingresos ascendieron a 71.439 miles; sin embargo en el ejercicio 2011, las ventas disminuyeron a 49 parcelas y consecuentemente los ingresos también, a 35.464 miles.

c) Parcelas de difícil venta por incidencias

A 31 de diciembre de 2011, eran 37 las actuaciones en las que figuraba suelo parcelado por un total de 588.280 m², el 5% de las 2.739 parcelas que figuraban en el Inventario a esa fecha no estaban valoradas contablemente y su venta era difícil por existir incidencias de distinta índole: por tratarse de parcelas ocupadas por el centro de conservación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, porque en ellas se han encontrado restos arqueológicos, por tratarse de zonas verdes, por estar ocupada ilegalmente, por estar ocupada por un punto limpio, entre otras. El detalle de estas actuaciones y la incidencia por la que se veía afectada figura en el Anexo XV de este Informe.

II.3.- INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO Y EMPRESAS ASOCIADAS

Los Estatutos sociales de SEPES contemplan desde su creación, como parte de su objeto social, la participación en negocios, sociedades y empresas para el cumplimiento de sus fines específicos, y en consecuencia, su actuación es de forma indirecta a través de entidades mercantiles y entidades urbanísticas.

Para actuar dentro del ámbito territorial referido a una actuación, un término municipal, una provincia o una comunidad autónoma, SEPES ha utilizado, preferentemente la figura de las sociedades anónimas. A 31 de diciembre de 2010, participaba en más del 20% del capital social de las siguientes sociedades: Bilbao Ría 2000, S.A. (25%), GESTUR RIOJA (75%), Saprelorca, S.A. (40,44%), Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA) (53,61%), Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. (33,33%), SPA, en liquidación (100%), Sepes Urbana, S.A.U. (100%), SEA (85%) y en el Deportivo Santa Ana, S.A. (48,75%). Las únicas variaciones destacables producidas durante el ejercicio 2011, fueron la liquidación de Sepes Urbana, S.A. y el aumento del deterioro registrado por SEPES por su participación en la SPA, pasando de 33.327 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 a 43.170 miles a 31 de diciembre de 2011 como consecuencia de las pérdidas del ejercicio registradas por esta Sociedad.

Además, SEPES también participaba en las siguientes entidades urbanísticas:

- Juntas y Asociaciones Mixtas de Compensación (J.M.C. y A.M.C.), cuando la gestión y la ejecución de un polígono se lleva a cabo por todos los propietarios del suelo, repartiendo cargas y

beneficios. A 31 de diciembre de 2010 participaba en las siguientes: A.M.C. Arinaga (30,81%) y A.M.C. Valle de Güimar (30%). Durante el ejercicio 2011 mantuvo las participaciones anteriores, sin variación alguna en ellas, e inició su participación en la J.M.C. Área de Valcorba (41,66%).

- Consorcios Urbanísticos, colaborando con diversas administraciones públicas en el estudio, promoción y ejecución de las actividades urbanísticas correspondientes a su ámbito. A 31 de diciembre de 2010 y de 2011, SEPES participaba en un 64,76% en el Consorcio Río San Pedro.

En consecuencia, durante los ejercicios 2010 y 2011, SEPES era la sociedad dominante de asociadas cuyo análisis se expone a continuación:

Cuadro nº 17

(en miles de euros)

ENTIDAD	2010				2011			
	% PART	VALOR BRUTO	DETERIORO	DESEM. PTES.	% PART	VALOR BRUTO	DETERIORO	DESEM. PTES.
ENTIDADES DEPENDIENTES								
SPA	100,00	33.327	33.327		100,00	43.170	43.170	
SEPES URBANA, S.A.U.	100,00	50.000	618	37.500				
SEA	85,00	37.184			85,00	37.184		
GESTUR RIOJA	75,00	2.610			75,00	2.610		
CONSORCIO RÍO SAN PEDRO	64,76	3.600	2.955		64,76	3.600	2.955	
SIGALSA	53,61	1.524			53,61	1.524		
ENTIDADES ASOCIADAS								
DEPORTIVO SANTA ANA, S.A.	48,75	29			48,75	29		
J.M.C. VALCORBA					41,66	10.867		1.934
SAPRELORCA, S.A	40,44	1.358			40,44	1.358		
PLAT. LOGIS. SUROESTE EUROPEO	33,33	2.000	209	1.500	33,33	2.000	349	1.500
A.M.C. ARINAGA	30,81	2.988			30,81	2.988		
A.M.C. VALLE DE GÜIMAR	30,00	1.940			30,00	1.940		
BILBAO RÍA 2000, S.A.	25,00	501	134		25,00	501	134	
TOTAL		137.061	37.243	39.000		107.771	46.608	3.434

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2011, el deterioro registrado por SEPES por sus inversiones financieras a largo plazo suponía un 2,9% y un 4,1%, respectivamente, sobre su patrimonio neto.

A continuación se expone el resultado del análisis efectuado de la valoración contable dada por SEPES a las inversiones financieras a largo plazo en sus cuentas anuales así como del cumplimiento de los principios de economía, eficacia y eficiencia en la gestión de esas inversiones. En términos globales, en los ejercicios 2010 y 2011 la valoración contable dada por

SEPES a sus inversiones financieras era acorde con los principios, criterios y normas contables de aplicación; en lo que se refiere al cumplimiento de los principios de economía, eficacia y eficiencia en la gestión de esas inversiones, en el caso de las entidades con un objeto de contenido similar al de SEPES que actuaban en un ámbito territorial específico y que estaban participadas también por las correspondientes Comunidades Autónomas u organismos públicos autonómicos o locales con competencia en esos territorios, en el periodo fiscalizado su existencia facilitaba en gran medida la capacidad de SEPES para desarrollar actuaciones en esas zonas geográficas, reportándole unos resultados razonablemente positivos teniendo en cuenta la fase de madurez en que se encontraba su actividad; sin embargo, no se puede afirmar lo mismo de las inversiones financieras efectuadas y mantenidas por SEPES en la SPA y Sepes Urbana, S.A., tal como se expone a continuación.

A) ENTIDADES DEPENDIENTES

1) Sociedad Pública de Alquiler S.A.U. en liquidación.

La SPA fue constituida el 5 de mayo de 2005 con una duración definida de 10 años, con un capital social de 20.000 miles de euros suscrito íntegramente y desembolsado en un 30% por SEPES, único accionista. El 70% restante, se desembolsó el 28 de abril de 2006 mediante aportación dineraria, otorgándose la escritura pública correspondiente el 16 de junio de 2006, que no se presentó para su inscripción en el Registro Mercantil hasta el 18 de mayo de 2012 por el Liquidador de la Sociedad.

La Sociedad fue creada por el Gobierno, como máximo órgano de la AGE, para el desarrollo de un programa público de ayuda a la vivienda y dinamizar el mercado de alquiler; como tal, la Dirección General de Tributos, en una consulta vinculante, concluyó que las operaciones de la SPA, al ser una Entidad Gestora de Programa Público, estaban sujetas y exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Su objeto social consistía, principalmente, en realizar actividades relacionadas con la dinamización del mercado de alquiler de viviendas, a través de la incentivación de productos que aumentasen el tamaño del mercado y promocionar el aseguramiento de viviendas y la gestión, administración y asesoramiento en el alquiler de viviendas de terceros. En especial, debía llevar a cabo la gestión y explotación en alquiler del parque de viviendas de terceros, facilitar la adecuación de las características de las viviendas en lo referente a la dimensión, distribución o servicios, de modo que se ajustasen a las necesidades de los demandantes del mercado de alquiler, promocionar la utilización de seguros en el mercado de alquiler, realizar actuaciones de colaboración con la AGE y con las Administraciones Autonómica y Local para la realización de tareas relacionadas directa o indirectamente con el objeto social, y realizar toda clase de actividades relacionadas con la promoción del mercado de vivienda de alquiler.

Por acuerdo del Consejo de Administración de SEPES, de 20 de abril de 2005, se decidió que la SPA fuera administrada y representada por un Consejo de Administración compuesto inicialmente de nueve miembros, el Presidente, siete Consejeros, cinco nombrados a propuesta del Ministerio de Vivienda y dos a propuesta del Ministerio de Economía y Hacienda, y un Secretario que asistía a las reuniones con voz pero sin voto y que ostentaba la condición de Consejero, todos ellos nombrados por un periodo de cinco años. El 24 de junio de 2010, en cumplimiento del Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de abril de 2010, en virtud del cual se aprobó el Plan de

Racionalización del Sector Público, y que establecía la obligación de reducir en un 15% los consejeros de todas las Sociedades mercantiles estatales y entidades públicas empresariales antes del 31 de julio de 2010, el Consejo de Administración de SEPES acordó reducir en uno el número de miembros, pasando de nueve a ocho, acuerdo que se elevó a público el 16 de marzo de 2010. Aunque el cargo de consejero era no retribuido, cada uno de ellos percibía 800 euros por la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración. Del contenido de las Actas del Consejo de Administración se desprende que el presidente era, en la práctica, el órgano ejecutivo y de gestión de la SPA, que informaba al resto de consejeros en las reuniones periódicas del Consejo sometiéndoles a su aprobación propuestas muy concretas que, casi siempre, eran aprobadas por unanimidad. Esta preeminencia del Presidente quedó confirmada cuando en abril de 2009 el Consejo de Administración le otorgó amplios poderes, hecho que fue criticado por la IGAE en su “ Informe de Auditoría de cumplimiento y operativa ejercicio 2009 y avance 2010” de fecha 30 de noviembre de 2011.

A 1 de enero de 2010, los “Resultados negativos de ejercicios anteriores” ascendían a 28.319 miles de euros, cuyo desglose se muestra a continuación:

Cuadro nº 18

Ejercicio	Pérdidas
2006	6.149 ⁽¹⁾
2007	8.697
2008	8.613
2009	4.860
Result. Neg. Ej. Ant. a 1/1/2010	28.319

⁽¹⁾ 6.016 miles de euros más 133 de gastos que posteriormente se reclasificaron a “Reservas”.

A principios del ejercicio 2008 las pérdidas de la SPA ascendían a 14.846 miles de euros, cifra muy superior a la mitad del capital social, lo que llevó a que el 25 de marzo de 2008 el Consejo de Administración de la SPA acordara solicitar a SEPES la aportación de fondos, ese mismo mes SEPES aportó 4.800 miles para compensar pérdidas y para recuperar el equilibrio patrimonial de la Sociedad. En la reunión del Consejo de Administración de la SPA de 2 de abril de 2009, la Presidenta expuso ante el resto de miembros que, a pesar de aumentar el número de viviendas gestionadas, el modelo de negocio inicial no era viable y que las medidas adoptadas no surtían los efectos esperados. Ante la persistente situación de desequilibrio patrimonial, en la reunión del Consejo de Administración de la SPA celebrada el 27 de abril de 2009 se acordó solicitar a SEPES un crédito participativo, de los regulados en el artículo 20 del Real Decreto 7/1996, por importe de 6.500 miles. El préstamo fue concedido por SEPES, desembolsándose 5.000 miles en abril de 2009 y los 1.500 miles restantes en junio de 2010. Además, en junio de 2009, SEPES efectuó otra aportación patrimonial de 8.526 miles para compensar pérdidas y para reestablecer el equilibrio patrimonial.

A 31 de diciembre de 2010 los “Fondos propios” de la SPA eran negativos por 4.967 miles de euros, como resultado de minorar el capital social de 20.000 miles más las aportaciones patrimoniales efectuadas por SEPES de 13.326 miles, en el importe de los “Resultados negativos de ejercicios anteriores” de 28.319 miles, y del “Resultado del ejercicio (pérdidas)” de 9.974 miles.

En la Junta General Ordinaria celebrada el 12 de julio de 2011, se aprobaron las cuentas anuales del ejercicio 2010, se acordó reducir el capital social en 13.000 miles de euros, que quedó fijado en 7.000 miles, otorgándose la escritura pública de reducción de capital el 22 de marzo de 2012, y además, se acordó que SEPES aportara 3.100 miles para compensar las pérdidas y para reestablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dos meses después, en la Junta General Extraordinaria de la SPA celebrada el 27 de septiembre de 2011, se acordó la amortización anticipada del préstamo participativo, cuyo valor actualizado a esa fecha era de 6.743 miles, con una simultánea ampliación de capital, de igual cuantía.

El 7 de febrero de 2012, a la vista de la situación económica de la Sociedad que se desprendía del "Informe sobre el cierre provisional de cuentas del ejercicio 2011", el Consejo de Administración reconoció de modo expreso la concurrencia de la causa legal de disolución de la Sociedad conforme a lo dispuesto en el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital al haber obtenido pérdidas que dejaron el patrimonio neto de la Sociedad reducido, en una cantidad inferior a la mitad del capital social. Ante esta situación, SEPES tenía tres opciones, aportar más fondos como ya había hecho en los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2011, acordar la disolución previendo los coste necesarios para el proceso de liquidación, o solicitar la declaración de concurso de acreedores de la Sociedad, posibilidad que SEPES valoró como difícil de que prosperase dado el carácter de entidad integrada en el sector público. Ante estas alternativas, SEPES optó por la disolución, que se autorizó por el Consejo de Ministros mediante el Acuerdo de 16 de marzo de 2012, por el que se aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional Estatal, tal y como se establece en el artículo 169.f) de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas. La Junta General Extraordinaria de la Sociedad celebrada el 20 de abril de 2012 acordó su disolución con apertura del periodo de liquidación y el nombramiento del Liquidador.

Las primeras gestiones que tuvo que realizar el Liquidador consistieron en regularizar la situación de la Sociedad en el Registro Mercantil de Madrid, solicitando la inscripción de la disolución de la Sociedad también de la reducción de capital social acordada el 12 de julio de 2011 y del desembolso de los dividendos pasivos exigidos en el año 2006, cesar a la Presidenta de la SPA el 26 de abril de 2012, dar de baja dos tarjetas de crédito emitidas a favor de directivos de la Sociedad, comunicar a través de la página web de la Sociedad noticias actualizadas del proceso de liquidación y revisar la contabilidad, especialmente del ejercicio 2011 y del primer trimestre de 2012, para poder formular las cuentas anuales del ejercicio 2011 que no habían sido elaboradas, en plazo y forma, por el Consejo de Administración de la compañía, y el balance a 20 de abril de 2012, fecha del acuerdo de disolución.

En su primer informe de 8 de junio de 2012, el Liquidador analizaba el periodo comprendido desde la constitución de la SPA en el año 2005 hasta el 31 de diciembre de 2011, y ponía de manifiesto que la Sociedad obtuvo pérdidas en todos los ejercicios desde su constitución, al no ser capaz de cumplir ninguno de los sucesivos Planes Estratégicos o de Viabilidad elaborados por sus gestores, concluyendo que el modelo de negocio fue siempre ineficaz al basarse en la comercialización de modelos contractuales manifiestamente inadecuados y por los que la Sociedad asumía compromisos muy superiores a los que podía soportar con los ingresos generados por su actividad ordinaria, siendo esta deficitaria desde su origen.

La SPA gestionaba los arrendamientos de viviendas desocupadas, de propietarios particulares o de organismos públicos como la Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS), ofertando distintos modelos de contratos. Algunos de estos contratos contenían cláusulas que los convertían en antieconómicos, como era el caso de que la SPA se obligaba al pago de una o dos mensualidades de renta al propietario en caso de desocupación de la vivienda mientras se gestionaba un nuevo alquiler, o el denominado “contrato garantizado” que aseguraba al propietario una renta de alquiler independientemente de la ocupación o no de la vivienda. Esta última modalidad de contratación resultaba tan lesiva para la Sociedad que su Consejo de Administración, el 22 de octubre de 2010, acordó la resolución unilateral de dichos contratos y, como consecuencia de ello, más de un centenar de propietarios demandaron a la Sociedad ante los Tribunales reclamando la pervivencia del contrato y el abono de las rentas garantizadas, teniendo derecho a ser indemnizados.

Los ingresos obtenidos por la Sociedad de la actividad de intermediación y gestión del alquiler provenían de una comisión del 15% al 20% sobre la renta mensual, aunque la SPA debía soportar, además de sus costes operativos, los gastos inherentes a la gestión del alquiler (seguro multiriesgo sobre las viviendas, gastos judiciales de impago del inquilino, financiación de las obras de acondicionamiento de la vivienda, reparaciones por daños dolosos o culposos e imputables al inquilino y la reposición de la vivienda a su estado inicial tras la desocupación).

En abril de 2012 la SPA tenía en vigor 4.161 contratos y más de mil “contratos garantizados” que había resuelto unilateralmente, susceptibles de interposición de reclamación o demanda.

La SPA suscribió el Contrato de Cesión de Viviendas el 14 de octubre de 2005 con la TGSS, cuyo objeto era establecer un sistema de colaboración, durante diez 10 años prorrogables y con posibilidad de resolución anticipada de mutuo acuerdo, para gestionar en régimen de arrendamiento a terceros aquellas viviendas que la SPA considerara viables de las 226 viviendas vacías del patrimonio de la Seguridad Social a cambio de un canon anual individual por cada una de las viviendas. El contrato fue modificado el 23 de julio de 2009, fecha en que ambas partes firmaron un anexo en el que se establecía que eran 144 las viviendas viables y se fijaba el canon inicial anual en 802 miles de euros. Además, a esa fecha, se determinaba que las obras de reforma efectuadas y pagadas por la SPA en estas viviendas ascendían a 4.120 miles (cantidad superior en 208 miles a la presupuestada y pactada, que la SPA asumía como pérdida), teniendo la SPA pendiente de amortizar por estas obras 2.788 miles. Este anexo lo firmó la Sociedad en contra del criterio de la Abogacía del Estado, que en su informe recomendaba a la SPA la resolución anticipada del contrato por mutuo acuerdo. Finalmente, el 15 de noviembre de 2012 y tras varias reuniones, el Liquidador comunicó a la TGSS la resolución anticipada del Contrato al concurrir una causa sobrevenida de resolución.

De la revisión de la contabilidad y de la gestión comercial, el Liquidador concluyó que existían errores de planificación, informáticos y contables al computar como ingresos propios de la Sociedad toda suma de dinero que entraba en caja sin discriminar entre ingresos propios e ingresos recibidos por cuenta de terceros, como era el caso de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios.

Respecto a la gestión realizada por los órganos de administración, y especialmente por los sucesivos Presidentes de la Sociedad, el Liquidador “la consideraba descuidada, y en algunas

obligaciones legales, formalización y ejecución de acuerdos sociales y depósito de cuentas, negligente y perjudicial para la imagen y funcionamiento de la Sociedad”.

En este informe el Liquidador estimaba que el coste del proceso de liquidación podría ascender a 6.250 miles de euros; y al existir una situación de desequilibrio patrimonial obligaba a SEPES, como socio único, a efectuar aportaciones patrimoniales a requerimiento del Liquidador.

El ejercicio 2011 se cerró definitivamente con unas pérdidas de 8.317 miles de euros y durante el ejercicio 2012 SEPES tuvo que aportar 5.000 miles en efectivo, mediante cinco aportaciones.

Durante el ejercicio 2012, las actividades efectuadas por el Liquidador fueron fundamentalmente el seguimiento y la defensa de los procesos judiciales en curso contra la SPA, tanto laborales como civiles, la realización de pagos a acreedores y proveedores, la enajenación de los activos, la atención de las reclamaciones formuladas por los propietarios e inquilinos, la recuperación de las fianzas depositadas en los organismos autonómicos y la reclamación de créditos a inquilinos morosos. Los pagos más importantes correspondieron a la ejecución de las sentencias recaídas en los distintos procesos judiciales existentes contra la SPA y, como consecuencia de todo ello, las pérdidas del ejercicio 2012 ascendieron a 6.903 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 se tramitó un expediente de regulación de empleo que tras vicisitudes varias, finalizó con acuerdo el 13 de noviembre de 2012, procediéndose al despido escalonado de la totalidad de la plantilla entre el 30 de noviembre y el 15 de febrero de 2013.

En informes posteriores del Liquidador se detallan incertidumbres varias por razón de decenas de procesos civiles en cuantía estimada de 588 miles de euros, 32 demandas por despido improcedente y reclamación de la paga extraordinaria de Navidad, así como las interpuestas contra la Presidenta y la Directora General, existiendo además otros expedientes cuya eventual reclamación podría superar los 5.000 miles.

En suma, a 31 de diciembre de 2012, SEPES había aportado fondos líquidos a la SPA por importe de 53.510 miles de euros y, en tanto no concluya la liquidación total de la Sociedad, podría verse avocada a aportar hasta 6.215 miles más, estimación efectuada por el Liquidador.

2) Sepes Urbana S.A.U.

La creación de Sepes Urbana, S.A.U. se acordó por el Consejo de Ministros el 20 de marzo de 2009, otorgándose la escritura pública de constitución el 28 de abril de ese mismo año con un capital social de 50.000 miles de euros (50 millones de acciones de 1 euro de valor nominal), suscrito al 100% y desembolsado en un 25% por su único accionista, SEPES.

Su objeto social era realizar estudios, proyectos y obras necesarias para la construcción de edificaciones, de servicios y residenciales, destinadas a actividades económicas, así como la preparación del suelo necesario a dicho objeto, y la adquisición, tenencia, arrendamiento, explotación y enajenación de bienes inmuebles.

Esta Sociedad se creó como medio propio instrumental y servicio técnico de SEPES, de la AGE y del resto de los Organismos Públicos vinculados o dependientes de la misma, a los efectos de la entonces vigente Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Su Consejo de Administración estaba formado por 6 miembros, designados cuatro de ellos por el Ministerio de Vivienda y dos por el Ministerio de Economía y Hacienda, por un periodo de 6 años. El 29 de junio de 2009 el Consejo de Administración designó al Presidente, al Secretario no consejero y nombró un Director Gerente que sería el encargado de llevar a cabo las labores de gestión de la Sociedad, al que se le otorgaron entre otras facultades, las de poder contratar en general.

En los años 2009 y 2010, SEPES realizó encomiendas de gestión a Sepes Urbana, S.A.U., relativas a las siguientes actuaciones:

- Solicitud de licencia para un edificio de 317 viviendas y 14 locales viviendas en la parcela B4 de Ceuta- Loma Colmenar.
- Proyecto de ejecución de 70 viviendas para mayores de 65 años, en una parcela sita en La Rivota - Alcorcón.
- Estudio de alternativas para la delimitación de unidades de actuación y definición del sistema de gestión de la actuación APR 10.20 "Instalaciones militares de Campamento".
- Estudio topográfico y otro de detalle, así como un Concurso de ideas para la construcción de 48 a 60 viviendas en dos parcelas adyacentes al Cuartel Gabriel de Morales.

Teniendo en cuenta que las actuaciones encomendadas se refieren a terrenos propiedad de SEPES y que esta Entidad realizaba directamente esas mismas tareas para otras actuaciones, se considera que las encomiendas efectuadas a Sepes Urbana, S.A.U. de estudios, solicitudes de licencia, etc., las podía haber realizado SEPES.

Por su parte, el Ministerio de Vivienda le encomendó la organización de la VII Bienal Iberoamericana de Arquitectura y Urbanismo, a realizar en enero de 2010.

En noviembre de 2009 se aprobaron por Orden Ministerial las tarifas que debía aplicar Sepes Urbana, S.A.U. en las encomiendas de gestión. También la Sociedad aprobó una oferta de empleo y la posterior convocatoria de 5 plazas (arquitecto senior, arquitecto junior, licenciado en derecho y dos auxiliares administrativos) para la contratación de este personal, Sepes Urbana, S.A.U. contrató una asistencia técnica para la definición de perfiles y la valoración de los candidatos.

El 21 de diciembre de 2010 la Junta General Universal Extraordinaria de Sepes Urbana, S.A.U., acordó por unanimidad su disolución y la apertura del periodo de liquidación, en cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de Consejo de Ministros de 30 de abril de 2010, de racionalización del sector público empresarial y, conforme a lo establecido en el artículo 360 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 25 de los Estatutos de la Sociedad, también acordó el cese del Consejo de Administración y el nombramiento de Liquidador. SEPES aprobó en Junta General, el 11 de abril de 2011, el balance final de liquidación a fecha 31 de marzo de 2011, el proyecto de división del activo resultante al socio único, y las operaciones de liquidación de Sepes Urbana S.A.U. La escritura pública de liquidación se otorgó el 24 de mayo de 2011.

En el periodo comprendido entre abril de 2009 y mayo de 2011, los gastos e ingresos relacionados con la actividad realizada por Sepes Urbana, S.A.U. se reflejan en el cuadro siguiente:

Cuadro nº 19

(en miles de euros)

	2009	2010	2011
Ingresos	51	247	28
Gastos:	575	341	14
Aprovisionamientos	6	-	
Gastos servicios exteriores	14	214	14
Tributos	500	-	-
Gastos de personal	55	127	-
Resultado del ejercicio	(524)	(94)	14

De los gastos registrados en 2009, 508 miles de euros corresponden a los gastos de constitución y 55 miles a gastos de personal; de los registrados en 2010, 127 miles corresponden a gastos de personal incluida la indemnización por el despido del Director Gerente, 151 miles a los trabajos realizados por las encomiendas de gestión de SEPES y del Ministerio de Vivienda, 21 miles al proceso de selección para cubrir las plazas convocadas, y 13 miles a dietas por asistencia al Consejo de Administración.

En cuanto a los ingresos, en los ejercicios 2009 y 2011 sólo obtuvo ingresos financieros correspondientes a la remuneración del saldo en cuenta corriente del capital social desembolsado, a un tipo de interés aproximado del 1%, mientras que de los registrados en 2010, 97 miles de euros eran ingresos financieros y 150 miles correspondían a la "prestación de servicios estimada" al INVIED en relación a la Operación Campamento, APR 10.20. En 2011 los ingresos financieros registrados ascendieron a 28 miles.

El 27 de junio de 2011, SEPES registro en su contabilidad el asiento correspondiente a la liquidación de Sepes Urbana S.A.U., dando de baja el valor de la inversión por el capital suscrito de 50.000 miles de euros, los desembolsos pendientes de 37.500 miles, el deterioro de esta inversión que ascendía a 618 miles, y dando de alta en el Activo el efectivo que mantenía Sepes Urbana, S.A.U. en dos cuentas corrientes, cuyo importe total ascendía a 11.773 miles, y un derecho de cobro de 177 miles con el INVIED, cantidad que a la fecha de redacción de este Informe no había sido cobrada por SEPES.

En resumen, la existencia de esta Sociedad conllevó para SEPES un desembolso de 727 miles de euros en dos años como contraprestación de los trabajos que podría haber efectuado directamente con sus propios medios, además supuso el mantenimiento en cuentas corrientes de la mayor parte del capital desembolsado de 12.500 miles de euros, retribuido a un tipo de interés del 1% aproximadamente, inferior al tipo de interés de pasivos aplicados por las entidades de crédito en depósitos a plazo hasta 1 año según fuente del Boletín Estadístico del Banco de España, que en esos años osciló entre el 1,99% y el 3,43%.

3) Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A.).

La Sociedad se constituyó el 2 de junio de 2003, comprendiendo su objeto social según los estatutos, entre otras actividades, la adquisición y la tenencia de terrenos y bienes inmuebles para proporcionar y obtener suelo industrial o de otros usos complementarios a este, incluyendo 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; la actividad urbanizadora y constructora, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación; la prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial; el asesoramiento financiero para la realización de obras, incluso la construcción, y las correspondientes tareas de consultoría en materia de suelo industrial; y, 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.

Inicialmente su domicilio social se fijó en Santiago de Compostela, en el edificio de la sede del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, y por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 10 de noviembre de 2011 se trasladó a otro local con objeto de proceder a la fusión por absorción de SIGALSA, acordada por el Consejo de Ministros del 24 de marzo de 2012, al aprobar el Plan de Reestructuración y Racionalización del sector público empresarial y fundacional estatal. La Junta General de 21 de junio de 2013 de SIGALSA aprobó el Balance de Fusión, el cerrado a 30 de septiembre de 2012, el proyecto de fusión suscrito por los Consejos de Administración de las dos sociedades el 26 de diciembre de 2012, según el cual, SEA absorbería a SIGALSA quien le traspasaría en bloque y a título universal todo su patrimonio, y por último se aprobaron también los términos y circunstancias del acuerdo de fusión. La escritura pública de la fusión se otorgó el 31 de julio de 2013.

En su constitución, el capital social se fijó en 180 miles de euros, suscritos y desembolsados el 15% por el Instituto Gallego de la Vivienda y el 85% restante por la sociedad estatal Infoinvest, S.A.. La primera ampliación de capital se llevó a cabo el 6 de mayo de 2005 por importe de 11.325 miles, mediante aportaciones dinerarias de ambos socios y en la proporción correspondiente a sus participaciones; la segunda ampliación de capital se efectuó el 9 de febrero de 2010 por importe de 24.400 miles, aportando el Instituto Gallego de la Vivienda 1.298 miles en metálico y compensando un crédito de 2.362 miles; mientras que, por su parte, Infoinvest, S.A., compensó un crédito vencido, líquido y exigible desde el 1 de julio de 2009 que ascendía a 20.876 miles, la diferencia entre el importe total del crédito y la parte compensada para la ampliación de capital, 136 miles a favor de Infoinvest, S.A. se liquidó en efectivo. Después de la segunda ampliación el capital social de S.E.A. ascendía a 35.905 miles y se mantenían los mismos accionistas y la misma participación en el capital social, 15% el Instituto Gallego de la Vivienda y el 85% Infoinvest, S.A..

Con posterioridad a la fecha de la segunda ampliación de capital, la cifra del capital social permaneció constante durante los ejercicios 2010 y 2011, aunque su Junta de Accionistas había acordado el 10 de diciembre de 2009 efectuar una ampliación de capital por compensación de créditos y aportaciones dinerarias por importe de 39.333 miles de euros, aportando el Instituto Gallego de la Vivienda 5.900 miles en dinero efectivo, compensando SEPES, 24.833 miles de un crédito de Infoinvest, S.A. vencido, líquido y exigible a 28 de diciembre de 2009 que ascendía a

24.878 miles, y aportando además, 8.600 miles en metálico. El acuerdo fue elevado a público el 1 de marzo de 2012, y aunque las aportaciones se habían efectuado, el acuerdo estuvo más de dos años pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

El 30 de abril de 2010 el Consejo de Ministros acordó la incorporación de la totalidad de las acciones de SEA que eran titularidad de Infoinvest, S.A. a favor de SEPES, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 168.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En el periodo fiscalizado los epígrafes más relevantes del balance de situación de la Sociedad eran en el activo, las "Existencias", que incluía "Terrenos y Solares", "Promociones en curso" y "Promociones Terminadas", cuyo importe global era de 73.387 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y de 86.210 miles a 31 de diciembre de 2011. En el pasivo destacaban los "Fondos Propios" que ascendían a 43.746 miles y 44.199 miles, respectivamente, a 31 de diciembre de 2010 y 2011, y el pasivo corriente que sumaba 47.654 miles a 31 de diciembre de 2010 y 49.194 miles a 31 de diciembre de 2011, e incluía 39.333 miles correspondientes a la ampliación de capital acordada el 10 de diciembre de 2009.

En la cuenta de "Terrenos y Solares", la Sociedad registraba los costes de adquisición de los terrenos que constituirían los distintos parques empresariales a promover en la Comunidad Autónoma de Galicia, dentro del Plan Galicia aprobado en Consejo de Ministros el 24 de enero de 2003. Al inicio del ejercicio 2010, la Sociedad tenía fincas urbanizables en 12 parques empresariales cuya valoración contable ascendía a 19.056 miles de euros; en ese ejercicio no adquirió terrenos, dio de baja 117 miles del Parque Empresarial De Muxía. Los gastos de urbanización en los terrenos de estos parques empresariales y de otros tres más, registrados en "Promociones en curso" ascendieron en 2010 a 8.071 miles, y las bajas registradas en esta cuenta a 274 miles correspondientes al coste de las obras incurridas en el parque De Muxía (67 miles), a las bajas originadas como consecuencia de la resolución del 1 de agosto de 2008 de desistimiento de los parques empresariales De Carnota (44 miles), De Porto do Son (39 miles), De Xove-Cervo (105 miles), y por el desistimiento en la promoción del Parque Empresarial De Salceda de Caselas (19 miles). En ese ejercicio se terminaron las obras de urbanización en cinco parques empresariales (De Malpica, De Cee, De Muros, De Vilanova de Arousa I y De Mondoñedo) y, en consecuencia, se traspasaron a "Promociones Terminadas" 33.423 miles, 8.392 miles de la cuenta de "Terrenos y Solares" y 25.031 miles de la cuenta de "Promociones en Curso". A finales del ejercicio 2010 el valor contable de los "Terrenos y Solares" (fincas urbanizables en los parques empresariales De Ferrol, De Laracha, De Camariñas, De Vimianzo, De Rianxo y De A Guarda-O Rosal) ascendía a 10.625 miles y el valor contabilizado como "Promociones en Curso", correspondiente a 8 parques empresariales, los seis enumerados anteriormente junto con los parques empresariales De Laxe y De Vilanova de Arousa II, ascendía a 22.019 miles. A 31 de diciembre de 2010, tenía "Promociones Terminadas" en los cinco parques en los que finalizaron las obras de urbanización durante el ejercicio y en la del Parque Empresarial De Catoria, ascendiendo el valor total a 35.887 miles.

En cuanto al ejercicio 2011, en la cuenta de "Terrenos y Solares" se registró la adquisición de fincas urbanizables en el Parque Empresarial de Laracha por 9.600 miles de euros y en el Parque Empresarial De Ferrol por 720 miles; se traspasaron 16.976 miles de esta cuenta a la de "Promociones en Curso" (Parques Empresariales de Laracha, De Vimianzo y De Rianxo), y se

registraron bajas como consecuencia de la cesión gratuita de todas las fincas de Camariñas por importe de 176 miles. A 31 de diciembre de 2011 quedaban fincas urbanizables en dos parques empresariales, en el De Ferrol y en el De A Guarda-O Rosal, cuyos valores contables ascendían a 3.225 miles y a 830 miles, respectivamente.

En la cuenta de "Promociones en curso", las altas del ejercicio correspondían a los gastos incurridos para la preparación de los terrenos sobre los que se desarrollaban los distintos parques empresariales que ascendieron a 11.941 miles de euros y correspondían a las obras realizadas en el Parque Empresarial de Laracha, Vimianzo y Rianxo, mientras que la única baja registrada en esta cuenta corresponde a la cesión gratuita de todas las fincas de Camariñas por importe de 43 miles.

El importe global traspasado a la cuenta de "Promociones Terminadas" en el ejercicio 2011 ascendió a 50.004 miles de euros, correspondientes a tres parques empresariales, De Laracha (27.654 miles), De Vimianzo (10.804 miles) y De Rianxo (11.546 miles).

De la cuenta de pérdidas y ganancias destacaba el "Importe neto de la cifra de negocios" que recogía la venta de las parcelas y que en el ejercicio 2011 ascendió a 5.320 miles de euros siendo muy superior a la del ejercicio 2010, 1.170 miles; en cuanto a la cifra de "Aprovisionamientos", ascendió a 8.443 miles y 8.053 miles, respectivamente en los ejercicios 2011 y 2010; los "Gastos de Personal" ascendieron a 468 miles en 2011 y a 419 miles en 2010. En cuanto a los resultados, en el ejercicio 2010 la Sociedad registró unas pérdidas de 70 miles y en el ejercicio 2011, unos beneficios de 841 miles.

Habiendo sido, por tanto, esta Sociedad la que realizó una actividad más continua, y siendo una de las inversiones más rentables para SEPES en el periodo fiscalizado.

4) Gestión Urbanística de la Rioja S.A. (GESTUR RIOJA).

Esta Sociedad se constituyó el 2 de mayo de 1983 con un capital social de 480,81 miles de euros del que SEPES suscribió el 75% y el 25% restante, la Comunidad Autónoma de la Rioja. Tras las ampliaciones de capital producidas en los ejercicios 1991 y 1998 y la reducción de capital en euros en el ejercicio 2001, el capital social quedó fijado en 3.480 miles, manteniéndose así hasta la actualidad. Correspondiendo a SEPES el 75%, 2.610 miles, y el 25% restante a la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja (ADER), al producirse desde el ejercicio 1997 una subrogación o sustitución "ex lege" de las acciones de la Comunidad Autónoma de La Rioja a favor de la Agencia. Su objeto social es, fundamentalmente, la adquisición, preparación y promoción del suelo, tanto para uso residencial como industrial, comercial o de servicios, y su correspondiente equipamiento.

En los ejercicios 2010 y 2011 no registró importe alguno en su cifra de negocios, al no producirse en dichos ejercicios ninguna venta de terrenos. En el ejercicio 2010 obtuvo beneficios por importe de 8 miles de euros y en 2011 pérdidas de 94 miles, debido fundamentalmente, a los gastos de personal, que ascendieron a 111 miles (para una plantilla de 2 empleados), las dietas del Consejo de Administración de 5 miembros que, junto con los honorarios de su Secretario ascendieron en total a 15 miles, y el seguro anual de responsabilidad civil de los Consejeros y del personal directivo, que ascendió a 4 miles. Los Fondos propios de esta Sociedad a 31 de diciembre de

2011 ascendían a 8.257 miles no resultando necesario para SEPES dotar deterioro alguno para corregir el valor de la inversión.

5) Consorcio Rio San Pedro.

La constitución de este Consorcio se autorizó por el Real Decreto 1061/1976, de 2 de abril, a través del INUR, adscribiéndose la participación a SEPES por Orden Ministerial de 31 de diciembre de 1981. Sus estatutos se aprobaron el 12 de julio de 1976. Además de SEPES (que posee el 64,76%), participan en el Consorcio los Ayuntamientos de Cádiz (32%), Puerto Real (1,62%) y Puerto de Santa María (1,62%). Su objeto social fundamental era el desarrollo de la actuación urbanística Actur Río San Pedro, y, cumplidos los objetivos para los que fue creado, el Consorcio cesó su actividad de manera oficial el 31 de diciembre de 1998, careciendo desde entonces de órganos administrativos y quedando pendiente de que el Gobierno mediante Decreto dictara su extinción definitiva, lo que, a fecha actual, aún no se ha producido.

El valor neto de la participación de SEPES en el Consorcio a 31 de diciembre de 2011 era de 645 miles de euros, al ascender el valor registrado en contabilidad de la inversión a 3.600 miles y el deterioro dotado para ella a 2.955 miles.

6) Suelo Industrial de Galicia S.A. (SIGALSA)

La Sociedad se constituyó el 12 de junio de 1975 y en el periodo fiscalizado, su capital social ascendía a 2.844 miles de euros, en el que participan SEPES en un 53,61% (1.525 miles), Caixa Galicia en un 33,22% (945 miles) y la Xunta de Galicia en un 13,17% (374 miles). Su domicilio social se fijó en Santiago de Compostela y su objeto social, de acuerdo con sus estatutos, comprendía, fundamentalmente, las actividades de preparación y ejecución de planes de ordenación del territorio, preparación del suelo industrial y promoción de sociedades.

En junio de 2006, SEPES y SIGALSA, firmaron un Convenio de Colaboración de duración indefinida según el cual SIGALSA participaba directamente en las ventas de las parcelas de la Actuación Urbanística de SEPES, denominada Curtis Teixeira, actuando como agente de venta, bien directamente o a través de una oficina comercial, obteniendo por ello una compensación del 3% sobre el precio de enajenación de las parcelas; los ingresos por comisiones registrados por SIGALSA ascendieron a 47 miles de euros en 2010 y no hubo ingresos por este concepto en 2011.

En el activo de SIGALSA destacaba como la partida más relevante la de "Existencias" cuya cifra ascendía a 2.206 miles de euros en el ejercicio 2010 y 2.263 miles en el ejercicio 2011; tenía parcelas en polígonos ya urbanizados de los municipios de Monforte, Chantada, Carballo y Rábade cuyo valor contable era de 1.308 miles y 1.294 miles, respectivamente para los ejercicios 2010 y 2011. Los saldos apenas variaron en estos dos ejercicios, ya que se produjo una paralización de las ventas de parcelas industriales y tan sólo se comercializó una parcela industrial en el polígono de Monforte.

En las actuaciones de su propiedad, SIGALSA apenas llevó a cabo actividades; únicamente en el ejercicio 2011 se adjudicó el contrato para la Dirección de Obra, Coordinación de Seguridad y Salud, Vigilancia Ambiental y Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la ampliación de Polígono Industrial de A Tomada en el municipio de A Pobra do Caramiñal, en los terrenos que

figuraban en la cuenta de “Existencias” como terrenos en reserva y en diciembre de ese año, el Consejo de Administración de SIGALSA acordó iniciar el expediente de contratación de las obras de urbanización de este polígono, aprobó los Pliegos de Cláusulas Administrativas particulares y Condiciones Técnicas, nombró a los miembros del órgano y de la mesa de contratación, y esperaba contratar las obras de urbanización en el ejercicio 2012. En relación a estos terrenos, el 29 de junio de 2010 se ratificó el Convenio Urbanístico suscrito con fecha de 9 de mayo de 2010 entre SIGALSA y el Ayuntamiento de este municipio, para cooperar en la ejecución del suelo urbanizable SURD 1.1 (ampliación del Polígono de A Tomada), este Convenio fue recurrido ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, siendo archivado dicho recurso.

En los ejercicios 2010 y 2011, en los que la Entidad apenas realizó actividad alguna, los gastos de personal no sólo no disminuyeron sino que aumentaron, pasando de 269 miles de euros en 2010 a 280 miles en 2011 y manteniendo una plantilla de 4 trabajadores.

En cuanto al pasivo, el epígrafe más importante eran los “Fondos Propios” que ascendían a 4.441 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y a 4.171 miles en 2011, habiendo obtenido pérdidas por 66 miles en el ejercicio 2010 y por 270 miles en el ejercicio 2011.

El Consejo de Ministros del 24 de marzo de 2012, al aprobar el Plan de Reestructuración y Racionalización del sector público empresarial y fundacional estatal, acordó la fusión de SIGALSA y SEA, por absorción de la primera por parte de la segunda. En enero de 2012, SIGALSA trasladó su domicilio social al de la SEA.

En la Junta General de 21 de junio de 2013 de SIGALSA se aprobó el Balance de Fusión, el cerrado a 30 de septiembre de 2012, el proyecto de fusión suscrito por los Consejos de Administración de las dos sociedades el 26 de diciembre de 2012, según el cual, SEA absorbería a SIGALSA quien le traspasaría en bloque y a título universal todo su patrimonio, y por último se aprobaron también los términos y circunstancias del acuerdo de fusión. La escritura pública de la fusión se otorgó el 31 de julio de 2013.

B) ENTIDADES ASOCIADAS

1) Deportivo Santa Ana, S.A.

En junio de 1991 SEPES creó esta Sociedad, posee el 48,75% de las acciones y el resto del capital pertenece a distintos vecinos de la urbanización y a antiguas promotoras del residencial. El complejo ocupaba una superficie de 34.902 m², de los que 30.481 están construidos, la propiedad del terreno donde está ubicado el polideportivo es de SEPES.

Desde 1998 a 2008 este Polideportivo cerró con resultados positivos, aunque en 2009 obtuvo unas pérdidas de 49 miles de euros.

SEPES pretende la venta de esta participación al no poder hacerse cargo indefinidamente de la gestión de un club deportivo de estas características, por no constituir su objeto social. En cuatro ocasiones SEPES ha ofrecido la compra de acciones a los usuarios del Polideportivo; ante la falta de demanda, procedió en el ejercicio 2011 a la licitación por adjudicación directa a quien abonase el precio de 5.000 miles de euros, aunque los requisitos exigidos a los licitadores para acreditar su

experiencia como gestores de instalaciones deportivas y su solvencia económica no hicieron posible la venta.

En el año 2013, SEPES publicitó en su página web la apertura de plazo de ofertas para la adquisición del Polideportivo Santa Ana S.A. mediante procedimiento abierto, por licitación al alza. El precio base de licitación era de 3.750 miles de euros I.V.A. excluido, finalizando el plazo de presentación de solicitudes el 10 de diciembre de 2013.

El valor neto contable de esta Sociedad a 31 de diciembre de 2012 era de 29 miles de euros.

2) Junta de Compensación SUD-14 Unidad de Actuación 1 Área de Valcorba del PGOU de Soria.

Los estatutos de esta JMC fueron aprobados por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Soria en marzo de 2005, consistiendo su objeto social en la gestión urbanística del sector SUD-14 Valcorba, unidad de Actuación 1.

El 20 de septiembre de 2011, el Gobierno de España, con el objetivo de sentar las bases para el desarrollo de suelo industrial y competitivo en Soria, poder mejorar el tejido empresarial y la creación de puestos de trabajo, acordó que a través del Ministerio de Fomento, SEPES participase en la Junta de Compensación de Valcorba, adquiriendo el 41,66% por 5.347 miles de euros. Esta participación, junto con la que también poseía ADIF, suponía que el 51% del polígono fuera de titularidad estatal. El mantenimiento de esta participación para ambas Entidades suponía una inversión total de aproximadamente 17.000 miles de euros para urbanizar más de 1.500 miles de m².

En 2011 SEPES invirtió en esta Junta de Compensación 12.801 miles de euros, de los que 10.867 miles correspondían a la adquisición de los terrenos, 421.000 m², que figuraban por dicho importe en el Inventario de SEPES a 31 de diciembre de 2011, e incluían la inversión inicial de SEPES en la Junta de Compensación que ascendía a 5.347 miles; los 1.934 miles restantes los tuvo que aportar SEPES para reestablecer el equilibrio patrimonial de la Junta de Compensación, ya que a la fecha de cierre del ejercicio social sus "Fondos Propios" negativos ascendían a 4.643 miles; no obstante, los resultados obtenidos en los ejercicios 2010 y 2011 habían sido beneficios por 8.201 miles y 281 miles, respectivamente.

3) Saprelorca, S.A.

Esta Sociedad se constituyó el 25 de octubre de 1982 con una duración máxima de cincuenta años, siendo su objeto social la promoción, urbanización y venta del suelo industrial y la construcción, arrendamiento y enajenación de naves y locales industriales o comerciales. El capital social, que durante el periodo fiscalizado no experimentó ninguna variación, ascendía a 3.358 miles de euros, representado por 9.337 acciones clase "A" sólo transmisibles entre entidades públicas, y 1.839 acciones clase "B", todas las acciones eran de igual valor nominal y otorgaban los mismos derechos. SEPES tenía 4.332 acciones de la clase "A" y 188 acciones clase "B", ascendiendo su participación al 40,44% del capital social y el valor neto contable de la misma a 1.358 miles; al haber adquirido la Sociedad 30 acciones propias el 27 de diciembre de 2010, equivalentes al 0,27% del capital social, la participación efectiva de SEPES era del 40,55% del

mismo. Los otros accionistas mayoritarios eran la Comunidad Autónoma de Murcia e Instituto de Fomento de la Región de Murcia con un 32,57% y el Ayuntamiento de Lorca con un 15,79%.

El patrimonio neto de esta Sociedad a 31 de diciembre de 2010 y 2011 era, respectivamente, de 10.372 y 10.570 miles de euros, no resultando, por tanto, necesario para SEPES dotar deterioro alguno para corregir el valor de la inversión.

En su pasivo, esta Sociedad, tenía contabilizado un préstamo participativo suscrito el 26 de junio de 2009 con sus socios, SEPES y el Instituto de Fomento de la Región de Murcia, por un importe global de 5.000 miles de euros que habían devengado unos intereses, al 4,5% nominal anual, de 113 miles en 2009, 229 miles en 2010 y 238 miles en 2011, cantidades que se habían incorporado al nominal pendiente. Inicialmente estaba previsto en el contrato de préstamo que Saprelorca, S.A. devolviera el principal más los intereses devengados en diciembre de 2011, o bien, solicitara a los socios prestamistas una prórroga para su liquidación; esta se produjo finalmente, acordándose que en virtud de un plan de negocio elaborado por la Sociedad para el periodo 2011-2015, este préstamo se devolvería en cuatro plazos anuales, los tres primeros por el 10% del préstamo vigente, el 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013, y el cuarto el 31 de diciembre de 2014, por la cantidad que restase para su total extinción. El importe de este préstamo a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 4.924 miles de euros.

4) Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.

Se constituyó en Badajoz el 8 de enero de 2008, en cumplimiento del Convenio Marco firmado el día 12 de septiembre de 2005 por el Ayuntamiento de Badajoz, la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura, S.A. y SEPES. El capital social se fijó en 6.000 miles de euros, suscribiendo cada uno de los socios el 33,33% del capital social, excepto la Sociedad de Fomento Industrial de Extremadura, S.A. (actualmente Extremadura Avante) que suscribió el 33,34%. En el momento de la constitución, desembolsaron el 25% del valor nominal en efectivo, pactándose que el desembolso de los dividendos pasivos se efectuaría en un plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias a requerimiento del Consejo de Administración.

A la fecha de la constitución de la Sociedad, SEPES desembolsó el 25% del valor de su participación, 500 miles de euros, manteniendo en desembolsos pendientes el resto, 1.500 miles.

El objeto social lo constituía la comercialización, gestión y promoción de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo, la prestación de toda clase de servicios técnicos, de transportes comerciales y de asesoramiento así como la ejecución de obras de urbanización o construcciones para la realización de las actividades que se llevaran a cabo en los terrenos e instalaciones integrantes de la misma.

Durante el periodo fiscalizado, la Sociedad se encontraba aún en una fase embrionaria del proyecto y, por tanto, no desarrollaba actividad comercial alguna. Las principales actividades realizadas correspondieron a la planificación y aprobación del proyecto. En ese periodo, por el Decreto 209/2010 de la Consejería de Fomento de la Junta General de Extremadura, de 19 de noviembre, se aprobó definitivamente el Proyecto de Interés Regional (PIR) "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1ª fase" en Badajoz, lo que supuso que la Sociedad comenzara la fase de desarrollo del proyecto, posibilitando a SEPES iniciar la convocatoria del concurso de

urbanización de la primera fase en el año 2011, para que, una vez adjudicada definitivamente la urbanización y la ejecución parcial de las obras, pudiera determinar el precio de venta del suelo.

Además, la Sociedad trabajó para establecer un Puerto Seco y las alianzas estratégicas con las entidades necesarias para su desarrollo futuro, con el objetivo de mantener el “eje 16” que permitiera conectar mediante vía férrea Sines- Badajoz- Madrid- Europa.

Las instalaciones en las que se ubicó la sede social fueron cedidas por el Ministerio de Economía y Hacienda a la Junta de Extremadura desde el 2 de abril de 2009 hasta el 2 de abril de 2013, al preverse que en esta fecha estarían ejecutadas las obras de urbanización de los terrenos de la Plataforma; la Sociedad tenía registrado este derecho de uso del local en el “Inmovilizado Intangible” del Activo, manteniendo a su vez, en los “Fondos Propios” la subvención de capital correspondiente. Desde la constitución de la Sociedad, los únicos ingresos registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondían a las subvenciones de capital traspasadas a resultados, por el mencionado derecho de uso.

En cuanto a los gastos, el importe más elevado correspondió a los “Gastos de Personal”, 106 miles de euros en el ejercicio 2009, 180 miles en el 2010 y 186 miles en el 2011; durante los tres ejercicios se ha mantenido constante una plantilla de tres trabajadores (un alto directivo, un directivo y un técnico).

En cuanto a los resultados, las pérdidas se han ido incrementando desde el ejercicio 2008 hasta el ejercicio 2010, ascendieron a 32 miles de euros en 2008, 215 miles en 2009, 391 miles en 2010 y se han mantenido en 2011, 389 miles. Como consecuencia de las pérdidas obtenidas han disminuido los “Fondos Propios” y en consecuencia, el valor de la participación de SEPES en el capital de la Sociedad, por ello ha ido aumentando en su contabilidad desde 2009 el deterioro por el valor de esta participación, que ascendía a 209 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y a 349 miles a 31 de diciembre de 2011.

El Inventario Patrimonial de SEPES incluía a 31 de diciembre de 2011 la actuación 06-140-00 Plataforma Logística del Suroeste Europeo (Badajoz), integrada por 18 fincas cuya superficie total asciende a 5.156.525 m². El 77% de las fincas se adquirieron en el año 2007, y el resto en 2008, con la excepción de una finca de 24 m² que se adquirió en el año 2010. El precio de adquisición de las fincas ascendió a 46.600 miles de euros y la valoración de la actuación en el Inventario a fecha de septiembre de 2013 ascendía a 50.800 miles. Según la memoria de las cuentas anuales de SEPES del ejercicio 2012, durante el ejercicio 2012 esta actuación fue objeto de test de deterioro sin que de él resultara que SEPES tuviera que registrar deterioro alguno en esta actuación.

5) Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de Arinaga (en liquidación).

Esta Asociación se constituyó el 7 de octubre de 1961 en virtud de lo dispuesto en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1952, en relación con el Reglamento de Reparcelaciones de 7 de abril de 1966, en la Ley de 30 de julio de 1959, creadora de la Gerencia de Urbanización y el Reglamento de 11 de febrero de 1960, por el que esta se rige. Sus estatutos fueron aprobados el 4 de julio de 1972, por resolución del Ministro de la Vivienda. El objeto de la

Asociación es adquirir terrenos para urbanizar y su posterior venta para la instalación de naves industriales.

Inicialmente sus Asociados fueron el Cabildo Insular de Gran Canaria (70%) y el INUR (30%); posteriormente, se ajustaron las aportaciones, al 65% y 35%, respectivamente. Al desaparecer el INUR, su participación fue asumida por SEPES en un 30,805% y por la Comunidad Autónoma de Canarias el 4,195% restante.

El Consejo Rector de la Asociación acordó por unanimidad el 15 de diciembre de 2010 iniciar los trámites conducentes a su disolución e iniciar el procedimiento de liquidación de la Entidad por haber alcanzado el cumplimiento de los fines para los que fue creada.

Dentro de su activo destacaba el “Inmovilizado material”, que recogía las oficinas administrativas de la Asociación, y ascendía a 1.236 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 y a 1.222 miles a 31 de diciembre de 2011. Las Inversiones inmobiliarias incluían dos centros comerciales de oficinas y servicios, arrendados, cuyo valor neto contable ascendía 1.471 miles y 1.434 miles, respectivamente, a 31 de diciembre de 2010 y 2011; por último, las existencias ascendían a 7.835 miles a 31 de diciembre de 2010 y a 10.185 miles a 31 de diciembre de 2011.

La participación de SEPES en esta Asociación ascendía a 2.988 miles de euros, mientras que su Patrimonio Neto ascendía a 18.736 miles a 31 de diciembre de 2010 y a 20.660 miles a 31 de diciembre de 2011, resultando por tanto, una inversión rentable para SEPES.

6) Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güimar.

Esta Asociación se creó de acuerdo con la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, de conformidad con lo cual se redactó y aprobó por Orden Ministerial de 15 de diciembre de 1973 el Plan Parcial que sirvió de base para la redacción y aprobación de los proyectos de urbanización correspondiente a la superficie total del Polígono, que abarca 610 hectáreas, en los términos municipales de Candelaria, Arafo y Güimar. SEPES participa en esta Asociación en un 30% junto al Cabildo Insular de Tenerife (35%) y la Caja General de Ahorros de Canarias (35%); su actividad era la promoción, parcelación y urbanización del polígono industrial, la captación y distribución de aguas con la finalidad de suministrar a las industrias establecidas en dicho polígono, y la promoción y venta de naves industriales.

En el ejercicio 2010, el Comité Ejecutivo de la Asociación acordó entregar a los socios dividendos por importe de 2.400 miles de euros. El “Patrimonio neto” de la Asociación a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 8.649 miles, por tanto el valor de la inversión de SEPES ascendía a 2.162 miles, no procediendo por tanto registrar deterioro por la misma.

7) Bilbao Ría 2000 S.A.

Esta Sociedad se constituyó en 1992 y su objeto social es, fundamentalmente, la realización de estudios en relación con la planificación y la ejecución de actuaciones urbanísticas y de transporte en Bilbao y su entorno metropolitano, a través de tres Planes de Actuaciones: Bilbao, Barakaldo y Basauri. Estos Planes eran de duración indefinida, y la Sociedad iba determinando hitos dentro de cada Plan y estableciendo proyectos individuales que eran cerrados y entregados a los clientes, principalmente Ayuntamientos.

A 31 de diciembre de 2011 el capital social ascendía a 2.004 miles de euros en el que SEPES participaba en un 25%, ascendiendo el valor neto contable de su participación a 467 miles. En el momento de la constitución, SEPES invirtió 300 miles, en el año 1995, 100 miles más y en 1996 otros 101 miles, ascendiendo a 31 de diciembre de 2011 el total de sus aportaciones a 501 miles; SEPES tiene registrado un deterioro de 134 miles que corresponde al 25% de los "Resultados negativos de ejercicios anteriores al ejercicio 2009", 534 miles, que figuran en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios 2010 y 2011.

II.4.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY ORGÁNICA 3/2007, DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES.

Desde la entrada en vigor, el 24 de marzo de 2007, de la Ley Orgánica 3/2007 para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, SEPES ha venido aplicando medidas encaminadas a dar cumplimiento a lo en ella establecido en cuanto a la igualdad efectiva entre hombres y mujeres en los ámbitos en los que actúa.

El III Convenio Colectivo de SEPES actualmente vigente, firmado en el año 2001, no recogía la aplicación de un Plan de Igualdad en la Entidad, sin embargo ello se está subsanando en la negociación colectiva del IV Convenio Colectivo de SEPES que, a la de redacción de este Informe, seguía en fase de negociación.

Desde la publicación de la Ley Orgánica 3/2007, la plantilla de SEPES nunca ha superado la cifra de 250 trabajadores, requisito necesario, de acuerdo con el artículo 45.2 de dicha Ley, para resultar obligatoria de elaboración de un Plan de Igualdad. Por otra parte, el punto 3 del artículo 45, que establece la obligatoriedad de elaborar dicho Plan siempre que así constara en el convenio colectivo de la entidad, tampoco resulta de aplicación al no constar en el III Convenio Colectivo este requisito.

Desde la entrada en vigor de la Ley Orgánica antes citada, SEPES acordó con el Comité de Empresa determinadas actuaciones encaminadas a favorecer la igualdad y evitar la discriminación por razón de sexo en sus actividades y actuaciones, cumpliendo lo previsto en la Ley, entre ellas se pueden citar, las siguientes:

- a) En el año 2007 empezó a aplicar el Plan Concilia promovido por la AGE, tras negociar con el Comité de Empresa medidas de conciliación de la vida personal y laboral.
- b) En el año 2008, se aprobaron, dentro de la Partida de Acción Social, ayudas para empleados/as para el sostenimiento del pago de la cuota por asistencia de menores de tres años a centros de Educación Infantil (ticket guardería).
- c) En el año 2009 la Comisión de Interpretación, Vigilancia y Estudio del Convenio, constituida por representantes del Comité de Empresa y la Dirección de SEPES, acordó la adopción de mayor número de medidas de conciliación entre sus trabajadores: el establecimiento de flexibilidad horaria, rebaja del periodo de vacaciones en fecha fija de agosto, disfrute de días de libre disposición en el año siguiente al que correspondieran y, además, se puso en marcha un

Programa Piloto de Teletrabajo como otra medida más de conciliación promovida en el Plan Concilia.

d) Desde la Dirección de la Entidad se promueve la extensión de un lenguaje no sexista, tanto en las comunicaciones internas como externas, el acceso al empleo público mediante pruebas que respetan los principios constitucionales de igualdad, mérito y capacidad, respetando la presencia equilibrada en la composición de los tribunales examinadores.

En lo que respecta al equilibrio en el desarrollo de la carrera profesional, aunque la Entidad señala reiteradamente que el número de trabajadores de la plantilla por año respeta la igualdad, ya que el número de hombres y de mujeres es similar (en el año 2010 el número total de trabajadores era de 180, 90 hombres y 90 mujeres, y en el año 2011 las cifras eran similares, 89 hombres y 87 mujeres), lo que denota, en cierta medida, la preocupación porque exista un equilibrio entre hombres y mujeres, y la no discriminación por razón de sexo, el porcentaje no es equilibrado si se analiza por categorías profesionales, ya que existe un mayor porcentaje de hombres en los puestos de alta cualificación, respecto al de mujeres; este porcentaje se va igualando a medida que desciende la categoría.

En el año 2010, el porcentaje de hombres en cargos de directores y jefes técnicos era de un 30%, mientras que el de mujeres era de un 13%, y en las categorías inferiores de titulados y puestos administrativos el 70% estaba ocupado por hombres y el 87% por mujeres. En el año 2011, los porcentajes era muy similares, en la categoría de directores y jefes técnicos el porcentaje de hombres era del 68% y el de mujeres era del 32%, mientras que en las categorías inferiores de titulados y puestos administrativos la proporción de ocupación era de un 61% de hombres y de un 74 % de mujeres. Por tanto, existe un desequilibrio respecto a las mujeres en los puestos de mayor responsabilidad, disminuyendo la desigualdad a medida que se desciende de categoría profesional.

Por último, en la composición del Comité de Dirección, desde el año 2012, la proporción es de 4 hombres y 3 mujeres, respetándose la paridad.

III.- CONCLUSIONES

Primera.- SEPES es una entidad pública empresarial adscrita al Ministerio de Fomento que tiene por objeto la promoción, adquisición y preparación de suelo industrial y residencial, terciario y de servicios, así como su equipamiento, la ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación y ejecución de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes o que convenga con la iniciativa privada, así como la participación en negocios, sociedades y empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

Su patrimonio está integrado, además de por sus bienes y derechos propios, por los de titularidad estatal que se le adscriban por el aprovechamiento urbanístico que pudiera corresponder al Estado respecto del terreno afectado por actuaciones en carreteras y demás obras públicas a cargo del Ministerio de Fomento, así como por el suelo desafectado del uso previo de dichas obras públicas.

Segunda.- En el periodo fiscalizado, en el desarrollo de su actividad principal de promoción de suelo industrial y residencial, las decisiones de llevar a cabo una actuación urbanística se adoptaban por SEPES de forma individualizada para cada actuación, sin que existiera un plan de empresa o estrategia general de selección global de las actuaciones a realizar en un marco temporal. Generalmente se tenían en cuenta criterios de autofinanciación, al pretenderse cubrir con el precio de venta de una actuación todos sus costes directos e indirectos, así como de concertación, dentro del marco de convenios de colaboración con Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.

Lo más frecuente era que una actuación se iniciara cuando la Administración Pública interesada, en general un Ayuntamiento, se dirigía a SEPES solicitando una actuación a realizar en su término municipal. En los casos en que lo consideraba de interés, SEPES efectuaba un estudio de viabilidad como instrumento de apoyo para la decisión de realizar o no la actuación.

Tercera.- En el año 1999, SEPES creó en su organización la Unidad de Patrimonio, a la que se encomendó el mantenimiento del inventario inmobiliario, así como el análisis y la regularización de la situación de los polígonos antiguos, muchos de ellos procedentes del INUR. SEPES contrató con una empresa privada la realización de un primer inventario y el desarrollo de una aplicación informática de gestión, obteniendo a 31 de diciembre de 1999 un archivo de títulos de propiedad de la Entidad sin valorar, con datos incompletos y poco fiables, en el que se habían incorporado, sin comprobar ni contrastar, los datos obtenidos de los Registros de la Propiedad y del Catastro.

En el ejercicio 2004 entró en funcionamiento el actual sistema informático SIGES, utilizado por la Unidad de Patrimonio para mantener el inventario de SEPES, que no servía para elaborar el Inventario del Patrimonio Inmobiliario ya que la información obtenida de este sistema no coincidía con los datos de la Unidad de Suelo; por este motivo, SEPES confeccionó manualmente entre los ejercicios 2005 y 2009, ambos incluidos, el Inventario del Patrimonio Inmobiliario, que era un resumen por actuaciones de m² de suelo.

En el ejercicio 2010, SEPES puso en marcha una nueva aplicación informática, denominada Gestión Patrimonial, que permite obtener un inventario completo y detallado de todas las

superficies propiedad de SEPES, identificar cada uno de los bienes inmuebles patrimoniales con sus datos jurídicos y urbanísticos, consultar la información relativa a todas las fincas y parcelas y efectuar el seguimiento de las transformaciones jurídicas o urbanísticas llevadas a cabo y que hubieran dado lugar a bajas, altas, o modificaciones en el Inventario. El resultado que se obtiene de esta aplicación informática es el Informe Anual de Inventario a fecha de cierre de ejercicio, cuya información se ofrece en m² que posterior y no simultáneamente se valora de forma automática con criterios contables.

Cuarta.- A partir del Inventario del Patrimonio Inmobiliario del año 2009, que no contiene valoración económica, se inició un proceso de análisis de la superficie de las fincas y parcelas propiedad de SEPES y de su incorporación al Inventario, en el que se pusieron de manifiesto diferencias significativas entre los datos contenidos en el Inventario de 2009 y los datos incorporados en la nueva aplicación informática Gestión Patrimonial. Respecto a las fincas no urbanizadas, del proceso de migración de datos afloraron 756.094 m²; del proceso de carga manual de datos, la variación neta de superficie supuso un ajuste negativo de 1.020.755 m²; y del proceso de regularización patrimonial afloraron 778.000 m². Respecto a las parcelas también fue necesario depurar los datos para actualizar la superficie de algunas actuaciones, fundamentalmente, aflorar suelo en actuaciones que estaban pendientes de cesión a los Ayuntamientos.

El 14 de octubre de 2010, la Dirección General de SEPES aprobó como criterios básicos para valorar su Inventario, que se tomara como valor de las actuaciones el que figurase en contabilidad, que se correspondiera con el coste realizado de la actuación, y que no se valorasen los suelos no lucrativos. En relación con estos criterios, resulta significativo que, aunque SEPES reconoció en sus informes de gestión de los ejercicios 2010 y 2011 que desde 2009 se estaba produciendo un claro estancamiento del mercado inmobiliario con un desfase de la oferta frente a la demanda existente, sin embargo en el periodo fiscalizado y hasta la fecha de finalización de los trabajos de esta fiscalización no había efectuado una revisión de estos valores contables, salvo para las actuaciones correspondientes a las OPCS y al Convenio con la GIED.

Quinta.- El Consejo de Administración de SEPES aprobó el 12 de julio de 2011 el primer Inventario Valorado de Bienes y Derechos a 31 de diciembre de 2010, cuyo importe total ascendía a 1.135.089 miles de euros e incluía 272 actuaciones con una superficie total de 47.464.803 m² de fincas y 11.891.028 m² de parcelas.

En este primer Inventario valorado se pusieron de manifiesto una serie de incidencias que afectaban a fincas y parcelas. En lo que respecta a las fincas, en el Inventario se incluían 27 actuaciones que no figuraban en la contabilidad de SEPES, por importe de 4.367 miles de euros, al no existir certeza suficiente de su carácter lucrativo o no estar correctamente identificada su ubicación; otras 25 actuaciones para las que no se tenía certeza sobre su carácter lucrativo, estaban sin valorar contablemente y sin incluir en el Inventario. Además, en el Inventario figuraban 38 actuaciones de suelo parcelado que no habían sido puestas en venta por diversas incidencias, cuya superficie ascendía a 614.753 m² y cuyo valor en el Inventario ascendía a 7.802 miles de euros.

El 23 de marzo de 2012, el Consejo de Administración de SEPES aprobó el Inventario de Patrimonio Inmobiliario a 31 de diciembre de 2011 por un importe total de 1.298.760 miles de euros, que incluía 260 actuaciones, con una superficie bruta total de 45.437.326 m²

correspondientes a 2.721 fincas valoradas en 657.635 miles y una superficie total neta de 13.965.048 m² correspondientes a 2.739 parcelas, industriales y residenciales, valoradas en 571.646 miles y 226 parcelas de equipamiento valoradas en 69.479 miles.

En el ejercicio 2010, los principales movimientos patrimoniales fueron la adquisición de 2.517.256 m² de suelo bruto (fincas), la afloración de 727.107 m² como consecuencia de regularizaciones patrimoniales, la aprobación de proyectos de reparcelación de 2.029.532 m² y la afectación de 1.270.857 m² al dominio público marítimo terrestre de la actuación “El Trocadero resto”.

Durante el ejercicio 2011 los principales movimientos patrimoniales fueron la adquisición de 1.329.710 m² de suelo bruto (fincas), la afloración de 1.009.963 m² como consecuencia de regularizaciones patrimoniales y la aprobación de proyectos de reparcelación de 3.357.868 m².

Del análisis de una muestra representativa de las actuaciones para las que se adquirió suelo en los ejercicios fiscalizados, se obtiene que para varias de ellas, las previsiones inicialmente efectuadas en los estudios o planes de viabilidad no se habían cumplido, principalmente en lo que respecta a los plazos de ejecución y, en ocasiones, también en cuanto a los costes previstos.

Sexta.- El artículo 26 de su Estatuto establece literalmente que “SEPES formará y mantendrá actualizado un inventario de la totalidad de sus bienes y derechos que constituyan su patrimonio, así como los que hayan sido adscritos para el cumplimiento de sus fines, con la única excepción de los de carácter fungible. El inventario se revisará, en su caso, anualmente, con referencia al 31 de diciembre de cada año, y se someterá a la aprobación del Consejo de Administración”.

En el periodo fiscalizado SEPES contaba con procedimientos documentados así como de herramientas informáticas adaptadas a su proceso productivo; las distintas fases de este proceso quedaban reflejadas en su Inventario de Patrimonio Inmobiliario. El análisis de los Inventarios del Patrimonio Inmobiliario de SEPES correspondientes a los ejercicios 2010 y 2011, de sus procedimientos y manuales escritos y de su actividad durante los trabajos de esta fiscalización, ha puesto de manifiesto que la Entidad continuaba trabajando con la finalidad de obtener un inventario completo, detallado y valorado económicamente de todas las superficies de SEPES. En consecuencia, a la fecha de cierre de los trabajos de fiscalización, SEPES no había dado cumplimiento en su totalidad a la obligación recogida en el citado artículo de sus Estatutos.

Séptima.- El 28 de julio de 2009, el Consejo de Administración de SEPES aprobó el cierre de la OPCS cuyas Bases se habían aprobado el 27 de octubre de 2008. De las 33 ofertas presentadas, se seleccionaron 15 y, entre ellas, SEPES adquirió suelo en 8 actuaciones, por un importe total de 80.619 miles de euros.

El 20 de noviembre de 2008 se suscribió un Convenio con la GIED para la compra de cuarteles, fijándose un precio de 152.209 miles de euros, que se correspondía a 4 actuaciones urbanísticas. A 31 de diciembre de 2011 la valoración contable de estas actuaciones ascendía a 116.984 miles e incluía 1.153 miles de costes directos correspondientes a los “Gastos de seguridad y vigilancia” que por su naturaleza debían haberse registrado como gastos del ejercicio. No se habían iniciado las obras del Parque Central de Ingenieros y del Parque de Artillería, ambos de Valencia, el grado de avance de la actuación del Regimiento de Artillería de Sevilla estaba en el 4% y el Parque Central de Ingenieros de Villaverde, en Madrid, contaba con un Proyecto de Reparcelación, redactado y tramitado por la GIED el 25 de septiembre de 2009.

En relación con las 12 actuaciones correspondientes a la OPCS y al Convenio con la GIED, el Informe de Auditoría Operativa de SEPES para el periodo 2007-2011, de 23 de julio de 2012, emitido por la IGAE recomendó a la Entidad analizar, a la vista de la actual situación de mercado, si se había producido alguna depreciación de valor que fuera susceptible de provisionarse. SEPES procedió a efectuar el análisis propuesto y, en base a sus informes de deterioro de 23 de octubre de 2012, registró un deterioro de 42.919 miles de euros en las actuaciones correspondientes a la OPCS y de 50.840 miles en las actuaciones correspondientes al Convenio con el GIED. Como consecuencia de los ajustes derivados de la puesta a valor de mercado de las actuaciones de adquisición de terrenos mencionadas y de otras partidas del balance, así como del ajuste del valor contable de la inversión en la SPA, SEPES tuvo que reformular sus cuentas anuales del ejercicio 2011, tras lo cual las pérdidas que inicialmente se habían registrado por importe de 2.540 miles pasaron a 124.297 miles.

A 31 de diciembre de 2011, el grado de avance de las actuaciones correspondientes a la OPCS era muy bajo y tres años después de haber sido adquirido, el suelo correspondiente se valoró en un importe de 37.700 miles de euros inferior al de su valor contable a 31 de diciembre de 2011 antes de la reformulación de las cuentas. Por otra parte, según ponen de manifiesto los Servicios Jurídicos de SEPES en un informe de 14 de junio de 2013, existían problemas urbanísticos en alguna de estas actuaciones, la demanda para otras era inexistente, los precios de adquisición habían sido excesivamente altos para la situación de crisis inmobiliaria ya existente en el momento de la compra y SEPES no disponía de los recursos económicos suficientes para financiar las obras según el calendario previsto en los correspondientes estudios de viabilidad, lo que retrasó significativamente su ejecución.

A 31 de diciembre de 2011 SEPES valoró los terrenos adquiridos en virtud del Convenio con la GIED en 62.072 miles, 50.840 miles inferior a su valor contable a esa fecha, antes de la reformulación de las cuentas anuales.

Octava.- A 31 de diciembre de 2011, en el Inventario del Patrimonio Inmobiliario de SEPES figuraban 260 actuaciones de las que 102, con una superficie de 1.524.390 m² (equivalentes al 3,4% del total), no estaban valoradas contablemente al estar pendientes de depurar su situación jurídica, de regularizar o de formalizar las cesiones obligatorias a los Ayuntamientos; de las 158 restantes, 34 no estaban puestas a la venta, 36 estaban puestas a la venta y 37 presentaban dificultades en la venta por incidencias.

Respecto a las 34 actuaciones no puestas a la venta, cuya superficie ascendía a 22.517.181 m² (equivalente al 49,6% de la superficie bruta total), 8 actuaciones correspondían a la OPCS, 4 actuaciones correspondían al Convenio con la GIED y a 22 actuaciones que no se habían puesto a la venta por diferentes motivos (con una superficie de 21.066.116 m² y valoradas contablemente en 117.171 miles de euros). Respecto a estas 22 actuaciones SEPES no había realizado el necesario análisis con el fin de depurar el Inventario y, en su caso, registrar las pérdidas correspondientes a las actuaciones desestimadas o el deterioro de aquellas otras actuaciones en las que existía incertidumbre sobre su realización.

Novena.- A 31 de diciembre de 2010, SEPES participaba en más del 20% del capital social de las siguientes sociedades: Bilbao Ría 2000, S.A. (25%), GESTUR RIOJA (75%), Saprelorca, S.A. (40,44%), SIGALSA (53,61%), Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. (33,33%), SPA (100%), Sepes Urbana, S.A.U. (100%), Deportivo Santa Ana, S.A. (48,75%) y SEA (85%). Las

únicas variaciones destacables producidas en el ejercicio 2011 respecto al 2010, fueron la liquidación de Sepes Urbana, S.A.U. y el aumento del deterioro registrado por SEPES por su participación en la SPA, que pasó de 33.327 miles de euros a 31 de diciembre de 2010 a 43.170 miles a 31 de diciembre de 2011 como consecuencia de las pérdidas del ejercicio registradas por esta Sociedad. También participaba en las entidades urbanísticas, A.M.C. Arinaga (30,81%) y A.M.C. Valle de Güimar (30%), cuya participación no varió en el periodo fiscalizado, e inició su participación en el ejercicio 2011 en la J.M.C. Área de Valcorba (41,66 %). Por último, participaba en un 64,76% en el Consorcio Rio San Pedro. Al cierre de los ejercicios 2010 y 2011, el deterioro registrado por SEPES por sus inversiones financieras a largo plazo suponía un 2,9% y un 4,1%, respectivamente, sobre su patrimonio neto.

En los ejercicios 2010 y 2011, la valoración contable dada por SEPES a sus inversiones financieras a largo plazo era acorde con los principios, criterios y normas contables de aplicación. En lo que se refiere al cumplimiento de los principios de economía, eficacia y eficiencia en la gestión de esas inversiones, en el caso de las entidades con un objeto de contenido similar al de SEPES que actuaban en un ámbito territorial específico y que estaban participadas también por las correspondientes Comunidades Autónomas u organismos públicos autonómicos o locales con competencia en esos territorios, en el periodo fiscalizado su existencia facilitaba en gran medida la capacidad de SEPES para desarrollar actuaciones en esas zonas geográficas, reportando a SEPES unos resultados razonablemente positivos teniendo en cuenta la fase de madurez en que se encontraba su actividad; sin embargo, no se puede afirmar lo mismo de las inversiones financieras efectuadas y mantenidas por SEPES en la SPA y Sepes Urbana, S.A.

Décima.- La SPA se creó por Acuerdo del Consejo de Ministros de 8 de marzo de 2005, a propuesta del entonces Ministerio de Vivienda, con la finalidad de que esta Sociedad, sin ejercer potestades administrativas, sirviera para dinamizar el mercado del alquiler, bien indirectamente y a través de la incentivación de productos que aumentasen el tamaño de este mercado, o bien directamente mediante el aseguramiento y la explotación de viviendas en régimen de arrendamiento, cesión de uso o cualquier otro admitido en Derecho, y la gestión, administración y asesoramiento en el alquiler de las viviendas de terceros. El Acuerdo del Consejo de Ministros dispuso que esta Sociedad estuviera participada en su totalidad por SEPES y fuera gestionada por sus órganos de gobierno, y que el Ministerio de la Vivienda elaborase un informe anual sobre la actividad de la Sociedad para evaluar el impacto en el mercado de alquiler de sus actuaciones, y posteriormente, someterlo a la consideración de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

La SPA fue constituida el 5 de mayo de 2005 con una duración definida de 10 años, con un capital social de 20.000 miles de euros suscrito íntegramente y desembolsado en un 30% (aportado a SEPES por el Ministerio de la Vivienda), desembolsándose el 70% restante el 28 de abril de 2006. El Consejo de Administración de SEPES acordó el 20 de abril de 2005, de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo de Consejo de Ministros de creación de la SPA, que la Sociedad fuera administrada y representada por un Consejo de Administración compuesto por 9 miembros, el Presidente, 7 Consejeros, 5 nombrados a propuesta del Ministerio de Vivienda y 2 a propuesta del Ministerio de Economía y Hacienda, y un Secretario que asistiría a las reuniones con voz pero sin voto y que ostentaba la condición de Consejero; en el ejercicio 2010, en virtud del Acuerdo de Consejo de Ministros de 30 de abril de 2010 de Racionalización del Sector Público Empresarial, redujo en 1 el número de Consejeros.

Desde su constitución, esta Sociedad incurrió en pérdidas, ascendiendo a 1 de enero de 2010 los "Resultados negativos de ejercicios anteriores" a 28.319 miles de euros; en ese ejercicio el resultado obtenido fue de pérdidas por importe de 9.974 miles, mientras que las pérdidas del ejercicio 2011 ascendieron a 8.317 miles. El 7 de febrero de 2012, el Consejo de Administración de la SPA a la vista de la situación económica que se desprendía del Informe sobre el cierre provisional de cuentas del ejercicio 2011, reconoció de modo expreso la concurrencia de la causa legal de disolución, conforme a lo dispuesto en el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital, acordando su disolución, que fue autorizada por el Consejo de Ministros mediante Acuerdo de 16 de marzo de 2012, y procediendo a nombrar un Liquidador.

A la fecha de cierre de los trabajos de fiscalización, el Liquidador había emitido dos informes, uno de fecha 8 de junio de 2012 y el segundo de fecha 31 de mayo de 2013, referido al 21 de mayo de 2013. En este último señalaba las incertidumbres existentes a esa fecha respecto a los 70 procesos civiles abiertos cuya cuantía estimada era de 588 miles de euros, las 32 demandas interpuestas por despido improcedente y reclamación de la paga extraordinaria de Navidad, las demandas interpuestas contra el cese de la Presidenta y la Directora General, cuya cuantía total se estimaba en 86 miles, y por otros expedientes cuya eventual reclamación podría superar los 5 miles. A 31 de diciembre de 2012 SEPES había aportado a la SPA 53.510 miles y, en tanto no concluya la liquidación total de la Sociedad, podría verse avocada a aportar hasta 6.215 miles más, según la estimación efectuada por el Liquidador.

Undécima.- Sepes Urbana, S.A.U. se creó por Acuerdo del Consejo de Ministros de 20 de marzo de 2009 con la finalidad de dotar de un instrumento ágil y eficaz a la política del Gobierno en materia de suelo, centrada en la adquisición, promoción y urbanización de suelo para fines de interés social. Según el Acuerdo de Consejo de Ministros la Sociedad se encargaría de ejecutar actuaciones complementarias a las habitualmente desarrolladas por SEPES para las que esta careciera de los medios y la especialización necesarios. Entre esas nuevas actuaciones destacaban la promoción directa de vivienda protegida y alojamientos dotacionales, la edificación de naves para la pequeña industria y la promoción de actividades logísticas. El Acuerdo dispuso que esta Sociedad estaría participada en su totalidad por SEPES y que tendría la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico de SEPES, de la AGE y del resto de los Organismos Públicos vinculados o dependientes de la misma, a los efectos de la entonces vigente Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, por lo que, además, podría asumir todas aquellas tareas encomendadas por cualquier organismo de la AGE que excedieran de la labor promotora y urbanizadora de suelo que venía ejecutando SEPES. Por último, el Acuerdo señalaba que la creación de esta Sociedad no supondría incremento de gasto de los Presupuestos Generales del Estado y, en todo caso, estaría respaldada por la solvencia financiera de SEPES, basándose su funcionamiento en el principio de austeridad, por lo que se ubicaría en la sede de SEPES, dispondría de una plantilla reducida y el puesto de Consejero no sería retribuido.

Se otorgó la escritura pública de constitución el 28 de abril de 2009, con un capital social de 50.000 miles de euros, suscrito al 100% y desembolsado en un 25% por SEPES. Su Consejo de Administración estaba formado por 6 miembros, designados 4 de ellos por el Ministerio de Vivienda y 2 por el Ministerio de Economía y Hacienda, por un periodo de 6 años. El 29 de junio de 2009, el Consejo de Administración designó al Presidente, al Secretario no consejero y nombró

un Director Gerente que sería el encargado de llevar a cabo las labores de gestión de la Sociedad, al que se le otorgaron entre otras facultades, las de poder contratar en general.

El 21 de diciembre de 2010 la Junta General Universal Extraordinaria de Sepes Urbana, S.A.U., acordó por unanimidad su disolución y la apertura del periodo de liquidación, en cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de Consejo de Ministros de 30 de abril de 2010, de Racionalización del Sector Público Empresarial acordando el cese del Consejo de Administración y el nombramiento de Liquidador. SEPES aprobó en Junta General, el 11 de abril de 2011, el balance final de liquidación a 31 de marzo de 2011, el proyecto de división del activo resultante al socio único y las operaciones de liquidación de Sepes Urbana S.A.U. La escritura pública de liquidación se otorgó el 24 de mayo de 2011.

En los tres ejercicios de vigencia de la Sociedad, sus gastos ascendieron a 930 miles de euros y los ingresos a 326 miles, de los que 150 miles correspondían a la "prestación de servicios estimada" al INVIED en relación a la actuación APR 10.20. En relación a esta actuación, Sepes Urbana, S.A.U. realizó los primeros análisis de viabilidad de la operación y, cuando en 2011 se liquidó la Sociedad, SEPES retomó los trabajos de esta actuación. Además, en el periodo comprendido entre abril de 2009 y mayo de 2011 SEPES le encargó distintas encomiendas de gestión.

El 27 de junio de 2011, SEPES registró en su contabilidad el asiento correspondiente a la liquidación de Sepes Urbana S.A.U., dando de baja el valor de la inversión por el capital suscrito de 50.000 miles de euros, los desembolsos pendientes de 37.500 miles, el deterioro de esta inversión que ascendía a 618 miles, y dando de alta en el Activo el efectivo que mantenía Sepes Urbana, S.A.U. en dos cuentas corrientes, cuyo importe total ascendía a 11.773 miles, y un derecho de cobro de 177 miles con el INVIED, cantidad que a la fecha de redacción de este Informe no había sido cobrada por SEPES.

En suma, la existencia de esta Sociedad conllevó para SEPES un desembolso de 727 miles en dos años como contraprestación de unos trabajos que SEPES podría haber efectuado directamente con sus propios medios.

Duodécima.- La SEA se constituyó el 2 de junio de 2003, con un capital social que inicialmente se fijó en 180 miles de euros, suscrito y desembolsado en el 15% por el Instituto Gallego de la Vivienda y en el 85% restante por la sociedad estatal Infoinvest, S.A. La primera ampliación de capital se llevó a cabo el 6 de mayo de 2005 por importe de 11.325 miles, mediante aportaciones dinerarias de ambos socios y en la proporción correspondiente a sus participaciones; la segunda ampliación de capital se efectuó el 9 de febrero de 2010 por importe de 24.400 miles, aportando el Instituto Gallego de la Vivienda 1.298 miles en metálico y compensando un crédito de 2.362 miles, mientras que, por su parte, Infoinvest, S.A. compensó un crédito vencido, líquido y exigible desde el 1 de julio de 2009 que ascendía a 20.876 miles, la diferencia entre el importe total del crédito y la parte compensada para la ampliación de capital, 136 miles a favor de Infoinvest, S.A., se liquidó en efectivo. Después de la segunda ampliación, el capital social de SEA ascendía a 35.905 miles y se mantenían los mismos accionistas y participación en el capital social que en su constitución.

El 30 de abril de 2010 el Consejo de Ministros acordó la incorporación de la totalidad de las acciones de SEA que eran titularidad de Infoinvest, S.A. a favor de SEPES. Durante los ejercicios 2010 y 2011, la cifra del capital social permaneció constante, aunque su Junta de Accionistas

había acordado el 10 de diciembre de 2009 efectuar una ampliación de capital por compensación de créditos y aportaciones dinerarias por importe de 39.333 miles de euros, de los que aportaría el Instituto Gallego de la Vivienda 5.900 miles en efectivo y SEPES compensaría 24.833 miles de un crédito de Infoinvest, S.A., vencido, líquido y exigible a 28 de diciembre de 2009, que ascendía a 24.878 miles, y aportaría 8.600 miles en metálico. El acuerdo fue elevado a público el 1 de marzo de 2012 y, aunque las aportaciones se habían efectuado, estuvo más de dos años pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Durante el periodo fiscalizado esta Sociedad realizó una actividad promotora continua, obteniendo unos beneficios de 841 miles de euros en el ejercicio 2011.

El Consejo de Ministros del 24 de marzo de 2012, al aprobar el Plan de Reestructuración y Racionalización del sector público empresarial y fundacional estatal, acordó la fusión de SIGALSA y SEA, por absorción de la primera por parte de la segunda. La escritura pública de la fusión se otorgó el 31 de julio de 2013.

Decimotercera.- SIGALSA se constituyó el 12 de junio de 1975. En el periodo fiscalizado, en su capital social que ascendía a 2.844 miles de euros, participaban SEPES en un 53,61% (1.525 miles), Caixa Galicia en un 33,22% (945 miles) y la Xunta de Galicia en un 13,17% (374 miles). En ese periodo, aunque la Sociedad apenas realizó actividad alguna, los gastos de personal no sólo no disminuyeron sino que aumentaron, pasando de 269 miles de euros en 2010 a 280 miles en 2011, para una plantilla de 4 trabajadores. La Sociedad obtuvo unas pérdidas de 66 miles en el ejercicio 2010 y de 270 miles en el ejercicio 2011.

Decimocuarta.- GESTUR RIOJA se constituyó el 2 de mayo de 1983 con un capital social de 480,81 miles de euros, del que SEPES suscribió el 75%, y el 25% restante, la Comunidad Autónoma de la Rioja. Tras las ampliaciones de capital producidas en los ejercicios 1991 y 1998 y la reducción de capital en euros en el ejercicio 2001, el capital social quedó fijado en 3.480 miles, manteniéndose así hasta la actualidad. Correspondiendo a SEPES el 75% y el 25% restante a ADER, al producirse desde el ejercicio 1997 una subrogación o sustitución "ex lege" de las acciones de la Comunidad Autónoma de La Rioja a favor de la Agencia. En los ejercicios 2010 y 2011 no registró importe alguno en su cifra de negocios, al no producirse en dichos ejercicios ninguna venta de terrenos, obteniendo en el ejercicio 2010 beneficios por importe de 8 miles y en 2011 unas pérdidas de 94 miles.

Decimoquinta.- La constitución del CONSORCIO DE RÍO SAN PEDRO se autorizó por el Real Decreto 1061/1976, de 2 de abril, a través del INUR, adscribiéndose la participación a SEPES por Orden Ministerial de 31 de diciembre de 1981. Sus estatutos se aprobaron el 12 de julio de 1976. Además de SEPES que posee el 64,76%, participan en el Consorcio los Ayuntamientos de Cádiz (32%), Puerto Real (1,62%) y Puerto de Santa María (1,62%). Su objeto social fundamental era el desarrollo de la actuación urbanística Actur Río San Pedro y, cumplidos los objetivos para los que fue creado, el Consorcio cesó su actividad de manera oficial el 31 de diciembre de 1998, careciendo desde entonces de órganos administrativos y quedando pendiente de que el Gobierno mediante Decreto dictara su extinción definitiva, lo que, a la fecha de redacción de este Informe, aún no se había producido.

Decimosexta.- La participación que SEPES mantenía en otras entidades urbanísticas en los ejercicios 2010 y 2011, que tenía un carácter que se podría considerar estratégico, no ha variado

en esos ejercicios, con excepción de la inversión efectuada en la J.M.C. Área de Valcorba en el ejercicio 2011 por importe de 10.867 miles de euros, por la que asumió el 41,66 % de participación.

Decimoséptima.- Desde la entrada en vigor, el 24 de marzo de 2007, de la Ley Orgánica 3/2007 para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, SEPES ha venido aplicando medidas encaminadas a dar cumplimiento a lo en ella establecido en cuanto a la igualdad efectiva entre hombres y mujeres en los ámbitos en los que actúa. No obstante el III Convenio Colectivo de SEPES actualmente vigente, firmado en el año 2001, no recogía la aplicación de un Plan de Igualdad en la Entidad y seguía en fase de negociación, a la fecha de este Informe.

Aunque en el año 2010 y 2011 en la plantilla de personal de SEPES el número de hombres y mujeres era similar, no se mantenía el equilibrio por categorías profesionales ya que existía un mayor porcentaje de hombres en los puestos de alta cualificación, respecto al de mujeres y este porcentaje se iba igualando a medida que descendía la categoría profesional.

IV.- RECOMENDACIONES

Primera.- SEPES debería fundamentar sus decisiones de llevar a cabo una actuación urbanística en el marco de una estrategia global de selección de actuaciones a realizar dentro de un marco temporal. Además, debería establecer unos procedimientos que aseguren que los estudios de viabilidad de los proyectos o actuaciones se elaboren con el debido rigor, al ser estos los instrumentos de apoyo para la decisión de realizar o no una actuación concreta.

Segunda.- SEPES debería adoptar las decisiones que proceda y llevar a cabo las medidas precisas para que de su sistema informático se pueda obtener un inventario completo y detallado de todas las superficies de su propiedad que esté valorado contablemente.

Tercera.- SEPES debería impulsar los trabajos de regularización patrimonial de todas las actuaciones de su Inventario Inmobiliario con el fin de valorar contablemente aquellas que tengan carácter lucrativo, reconocer contablemente el deterioro de aquellas de dudosa realización y dar de baja aquellas que hayan sido totalmente desestimadas. Respecto a las parcelas puestas en venta, debería adoptar medidas comerciales específicas que pudieran incentivar su venta.

Cuarta.- SEPES debería revisar el Manual de procedimientos para establecer con precisión los criterios que permitan delimitar con claridad qué gastos son activables y, en la práctica de los procedimientos, establecer sistemas que eviten las activaciones improcedentes de determinados elementos y la alteración de los costes de inversión de las actuaciones urbanísticas.

Quinta.- Se debería establecer un procedimiento riguroso de control de la gestión de las sociedades del grupo y asociadas de SEPES que permita prevenir los riesgos que puedan surgir ante situaciones de administración irregular.

Sexta.- El Gobierno debería dictar el real decreto de extinción definitiva del Consorcio Río San Pedro, que cesó su actividad de manera oficial el 31 de diciembre de 1998.

Madrid, 30 de octubre de 2014

EL PRESIDENTE

Ramón Álvarez de Miranda García

ANEXOS

RELACIÓN DE ANEXOS

- ANEXO I.-** BALANCES DE SITUACIÓN 2009 - 2010 - 2011
- ANEXO II.-** CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2009-2011
- ANEXO III.-** ORGANIGRAMA SEPES
- ANEXO IV.-** INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE BIENES INMUEBLES DE SEPES A 31-12-2009
- ANEXO V.-** AJUSTES AL INVENTARIO DE 2009 COMO CONSECUENCIA DE ANÁLISIS DE SUPERFICIE EFECTUADAS EN 2010
- A) Diferencias afloradas en el proceso de migración de datos
 - B) Diferencias detectadas en el proceso de carga manual de datos
 - C) Diferencias afloradas en el proceso de regularización patrimonial
- ANEXO VI.-** INCIDENCIAS DETECTADAS EN LA ELABORACIÓN POR SEPES DEL PRIMER INVENTARIO VALORADO DE BIENES Y DERECHOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2010
- A) Actuaciones valoradas en inventario no en contabilidad
 - B) Actuaciones no valoradas en inventario por existir dudas sobre su carácter lucrativo
 - C) Actuaciones no valoradas en inventario por otros motivos
- ANEXO VII.-** INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2010
- ANEXO VIII.-** MOVIMIENTOS PATRIMONIALES. EJERCICIO 2010
- A) Adquisición de suelo bruto
 - B) Regularizaciones Patrimoniales
 - C) Salida de suelo bruto
- ANEXO IX.-** INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO A 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2011"
- ANEXO X.-** MOVIMIENTOS PATRIMONIALES. EJERCICIO 2011
- A) Adquisición de suelo bruto
 - B) Regularizaciones patrimoniales (fincas)
 - C) Reparcelaciones
 - D) Regularizaciones patrimoniales (parcelas)
- ANEXO XI.-** VARIACIÓN DE LA SUPERFICIE (M²) DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPES A 31-12-2011 RESPECTO AL 31-12-2010 POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS
- ANEXO XII.-** ACTUACIONES NO PUESTAS A LA VENTA
- ANEXO XIII.-** PARCELAS PUESTAS A LA VENTA: PERIODO 1967-1999
- ANEXO XIV.-** PARCELAS PUESTAS A LA VENTA: PERIODO 2000-2010
- ANEXO XV.-** PARCELAS DE DIFÍCIL VENTA POR INCIDENCIAS

		(en miles de euros)		
		2009	2010	2011
ACTIVO				
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		8.370	7.114	61.843
3. Deudores varios		4	19	7.271
4. Personal		31.049	3.649	1
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		44	33.491	25.842
IV. Inversiones en empresas del grupo y asoci. a C.P.				
1. Créditos a empresas del grupo		44	33.433	33.433
2. Otros activos financieros			58	58
V. Inversiones financieras a corto plazo		1.337	95.614	55.540
2. Créditos a empresas		1.257	17	-
5. Otros activos financieros		80	95.598	55.540
6. Otras inversiones				
VI. Periodificaciones a corto plazo		10	26	3
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		18.731	26	3
1. Tesorería		18.731	84.815	98.610
2. Otros activos líquidos equivalentes			84.815	98.610
TOTAL ACTIVO (A + B)		1.408.264	1.665.778	1.676.606
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				
b) Proveedores a corto plazo		20.477	6.156	19.751
3. Acreedores varios		12.730	7.555	7.643
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		6	1	6
5. Pasivos por impuesto corriente		328	1.890	(1.021)
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		193	359	87
7. Anticipos de clientes		42.837	68.257	87.061
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		1.408.264	1.665.778	1.676.606

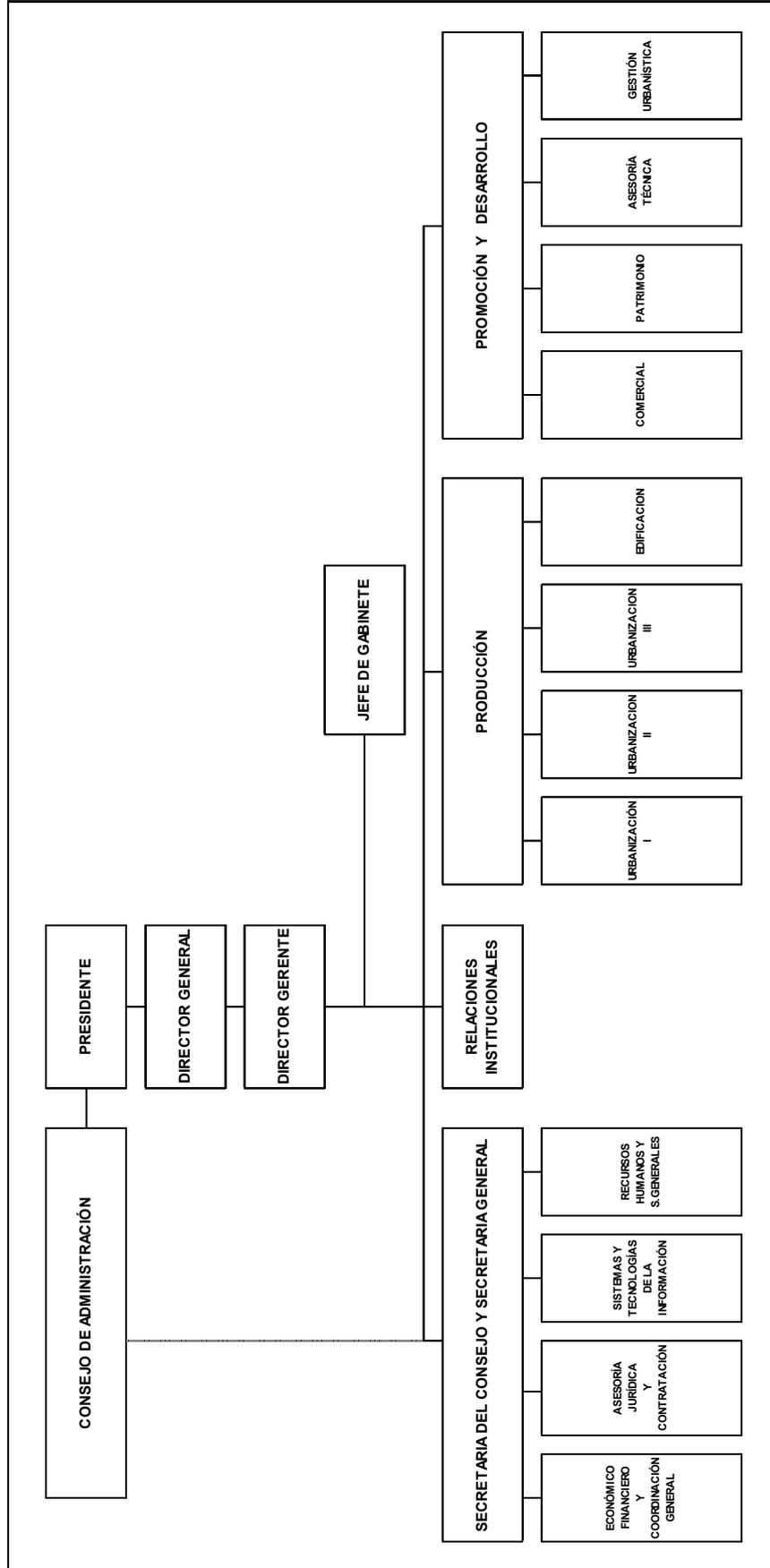
ANEXO II
FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A
LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPE,
EJERCICIOS 2010 Y 2011

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2009-2011

(En miles de euros)

	2009	2010	2011
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	38.144	71.439	35.464
a) Ventas	38.144	71.439	35.464
2. Variac. de existencias de prod. termin. y en curso de fabricación	287.254	106.537	170.026
4. Aprovisionamientos	(313.652)	(155.195)	(300.634)
b) Consumo de mat. primas y otras materias consumibles	(313.652)	(155.195)	(202.999)
d) Deterioro de merc. mat. primas y otros aprovisionamientos	-	-	(97.636)
5. Otros ingresos de explotación	3.082	3.402	3.767
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	853	611	464
b) Subvenciones de expl. incorporadas al result. ejercicio	2.230	2.791	3.303
6. Gastos de personal	(9.831)	(9.773)	(9.688)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(7.414)	(7.407)	(7.446)
b) Cargas sociales	(2.417)	(2.365)	(2.242)
7. Otros gastos de explotación	(6.424)	(5.758)	(15.029)
a) Servicios exteriores	(6.995)	(6.910)	(5.864)
b) Tributos	(3.530)	(2.273)	(4.215)
c) Pérdidas, deterioro y variac. provisiones op. comer.	5.034	4.468	(4.753)
d) Otros gastos de gestión corriente	(933)	(1.042)	(198)
8. Amortización de inmovilizado	(1.122)	(1.214)	(1.391)
10. Excesos de provisiones	250	(2.583)	1.264
11. Deterioro y resul. por enajen. de inmovilizado	1.849	681	60
b) Resultados por enajenaciones y otras	1.849	681	60
13. Otros resultados	-	-	(404)
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	(448)	7.536	(116.565)
14. Ingresos financieros	13.743	10.765	11.277
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	6	24	-
a2) En terceros	6	24	-
b) De valores negociables y otros instrumentos finan.	13.736	10.741	11.277
b1) De empresas del grupo y asociadas	167	264	279
b2) De terceros	13.570	10.477	10.998
15. Gastos financieros	(984)	(5.435)	(8.507)
b) Por deudas con terceros	(984)	(5.435)	(8.507)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	(28)	-
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	-	(28)	-
18. Deterioro y resultado por enaj. de instrumentos finan.	(5.670)	(10.220)	(10.502)
a) Deterioro y pérdidas	(5.670)	(10.220)	(10.502)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	7.088	(4.919)	(7.732)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	6.639	2.617	(124.297)
20. Impuestos sobre beneficios	(3.552)	(1.632)	-
A.4) RESUL. DEL EJERCICIO DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)	3.087	986	(124.297)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3.087	986	(124.297)

ANEXO III
FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPEs, EJERCICIOS 2010 Y 2011
ORGANIGRAMA SEPEs



ANEXO IV

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO
DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPEs,
EJERCICIOS 2010 Y 2011

“INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE BIENES INMUEBLES DE SEPEs A 31-12-2009”

(en m²)

	SUELO RESIDENCIAL				SUELO INDUSTRIAL			
	SUELO NO URBANIZADO		SUELO URBANIZADO		SUELO NO URBANIZADO		SUELO URBANIZADO	
	SIN ORDENAR	ORDENADO	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO		SIN ORDENAR	ORDENADO	INDUSTRIAL EQUIPAMIENTO	
ANDALUCIA	309.112,35	377.349,10			3.473.689,80	3.910.487,58	829.266,08	254.803,53
ARAGON							427.906,11	403.444,47
CANARIAS	136.605,00	8.995,72			2.300,00		17.478,00	25.963,00
CANTABRIA					287.823,00		27.133,96	53.178,75
CASTILLA LEON	486.338,77				3.915.972,43	1.739.241,00	881.340,55	339.641,88
C. LA MANCHA	612.253,00	170.875,00	101.180,00	42.329,00	2.126.729,00	4.146.223,08	599.650,40	409.238,98
CEUTA		151.394,17	86.533,00			66.814,00		
C.F.NAVARRA							33.520,00	70.125,00
COM. VALENCIA		88.059,26	3.517,00	3.318,00	3.498.725,94	2.226.628,95	108.163,64	122.873,78
EXTREMADURA					5.156.501,00	822.625,00	332.185,58	182.547,05
GALICIA		18.335,00	70.368,00	7.912,00	1.570.310,47	1.131.382,67	759.908,50	71.619,05
LA RIOJA					7.612,57	3.218.754,20	63.181,66	143.696,00
MADRID		273.151,00	137.606,00	10.020,00	1.866.480,54		80.542,85	32.023,00
MELILLA								400,00
PP. ASTURIAS		490,00	6.530,51		1.406.550,81		92.305,64	57.431,80
MURCIA					3.619.478,13	330.011,05	376.347,84	84.379,26
TOTALES	1.544.309,12	1.088.649,25	405.734,51	63.579,00	26.932.173,69	17.592.167,53	4.628.930,81	2.251.365,55

ANEXO V

**FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y
DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPES,
EJERCICIOS 2010 Y 2011**

**“AJUSTES AL INVENTARIO DE 2009 COMO CONSECUENCIA DE
ANÁLISIS DE SUPERFICIE EFECTUADAS EN 2010”**

A) Diferencias afloradas en el proceso de migración de datos

(en m²)

Actuación	Superficie 2010 según Nueva aplicación	Superficie en Inventario 2009	Altas 2010	Diferencia
PLATAFORMA INTERMODAL DE TORNEROS-GRULLEROS	1.273.583,00	1.272.933,00	92.326,00	91.676,00
EL BULLÓN	1.082.106,00	1.116.130,72	23.255,00	57.279,72
LA ALJAU	422.278,11	439.516,79	6.085,95	23.324,63
CUARTEL DE ARTILLERÍA DE SEVILLA	112.183,00	126.415,00		14.232,00
EL RECUENCO	1.098.642,98	1.108.472,98		9.830,00
BUENAVISTA	769.252,00	770.522,99		1.270,99
PARQUE LOGÍSTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS	1.442.186,00	1.443.104,00		918,00
PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL	381.543,10	382.078,00		534,90
PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO	5.156.501,00	5.156.501,00	24,00	24,00
EL SEQUERO AMPLIACIÓN	1.539.091,83	1.538.465,83		(626,00)
PLATAFORMA LOGÍSTICA MULTIMODAL DEL BIERZO	190.453,00	189.276,00		(1.177,00)
LAS RAPOSAS 2	272.017,00	269.703,00		(2.314,00)
POZO HONDO AMPLIACIÓN	438.054,35	432.772,00		(5.282,35)
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 8AE	431.922,52	425.159,52		(6.763,00)
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 7AE	169.452,48	161.587,48		(7.865,00)
ALBERIQUE AMPLIACIÓN	419.268,48	393.689,00		(25.579,48)
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL	1.121.776,88	865.838,98	227.929,89	(28.008,01)
EL PLA II	269.771,66	223.903,54		(45.868,12)
LOMA COLMENAR	271.277,13	218.208,17		(53.068,96)
LA SENDA	644.225,05	577.144,05		(67.081,00)
MANZANARES AMPLIACIÓN	1.060.191,00	920.648,00		(139.543,00)
EL PRADO (AMPLIACIÓN)	460.180,00	253.643,00	12.076,00	(194.461,00)
WALAIG	1.629.570,46	1.252.023,00		(377.547,46)
TOTAL	20.655.527,03	19.537.736,05	361.696,84	(756.094,14)

B) Diferencias detectadas en el proceso de carga manual de datos

(en m²)

Actuación	Provincia	Inventario 2010	Inventario 2009	Diferencia carga manual datos finca
LACY	Alicante	174.037,02	146.735,82	27.301,20
LAS ATALAYAS 2ª FASE	Alicante	2.378.511,18	2.031.234,00	347.277,18
VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE	Burgos	180.249,00	162.715,00	17.534,00
GUADARRANQUE RESTO	Cádiz	199.644,00	381.768,00	(182.124,00)
GUADARRANQUE (03-PEI)	Cádiz	12.725,00		12.725,00
LOS BARROS	Cantabria		4.937,00	(4.937,00)
DEHESILLA DEL LEÓN	Córdoba	51.108,07	86.094,00	(34.985,93)
HENARES 2ª AMPLIACIÓN	Guadalajara	716.265,21	753.248,00	(36.982,79)
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 1ª FASE	Huelva		20.262,00	(20.262,00)
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL	Huelva	438.224,00	449.900,00	(11.676,00)
AYAMONTE	Huelva	4.586,00	860,00	3.726,00
GUADIEL 2ª FASE	Jaén	488.072,88	672.994,00	(184.921,12)
GONZALO CHACÓN	Madrid	39.372,00	39.732,00	(360,00)
BUZANCA	Madrid	148.070,00	142.666,00	5.404,00
LOS CAMACHOS	Murcia	3.372.072,58	3.577.675,13	(205.602,55)
SILVOTA AMPLIACIÓN 2ª FASE	Oviedo	861.840,93	1.350.812,00	(488.971,07)
LA PEÑONA	Oviedo	69.835,50	55.738,81	14.096,69
CTRA. ISLA RESTO	Sevilla	982.012,46		
COPERO II	Sevilla	164.098,00	1.474.384,50	412.332,96
LA CABAÑUELA	Sevilla	351.348,00		
COPERO I	Sevilla	389.259,00		
LA MALITA 2ª FASE	Soria	140.623,00	133.422,00	7.201,00
TOLEDO ZONA DE CONTACTO	Toledo	458.685,04	452.833,00	5.852,04
TORREHIERRO 2ª FASE	Toledo	1.830.160,84	1.222.470,00	607.690,84
EL MELERO	Valencia	437,43	30.961,00	(30.523,57)
EL TROCADERO RESTO	Cádiz		1.270.857,00	(1.270.857,00)
CASCAJOS	La Rioja		544,00	(544,00)
HARO II- FUENTE CIEGA	La Rioja		450,00	(450,00)
MARIMINGO	Murcia		8.699,00	(8.699,00)
TOTAL		13.451.237,14	14.471.992,26	(1.020.755,12)

C) Diferencias afloradas en el proceso de regularización patrimonial

(en m²)

Actuación	Fincas Lucrativas	Fincas no lucrativas
EL NEVERO AMPLIACIÓN	45.170,62	
LOS CAÑOS AMPLIACIÓN	980,00	
HUESCA	11.275,00	
VILLALOBÓN	14.752,35	
RIO SAN PEDRO-1ª MANZ.14		50.258,39
TORREHIERRO 1ª FASE	53.730,00	
SECTOR 11-1 POM DE TOLEDO	50.893,00	
TOLEDO 3º FASE	432.343,15	8.540,00
PARQUE TECNOLÓGICO PATERNA	110.057,87	
TOTAL	719.201,99	58.798,39

ANEXO VI

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPES, EJERCICIOS 2010 Y 2011
“INCIDENCIAS DETECTADAS EN LA ELABORACIÓN POR SEPES DEL PRIMER INVENTARIO VALORADO DE BIENES Y DERECHOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2010”
A) Actuaciones valoradas en inventario no en contabilidad

Actuación	Provincia	Fincas Lucrativas (m2)	Valoración fincas en inventario (euros)	Ajuste Valoración parcelas (euros)	Diferencia neta valoración (euros)
EL NEVERO AMPLIACIÓN	BADAJOS	45.170,62	101.237,81	(1.681,32)	99.556,49
LOS CAÑOS AMPLIACIÓN	BADAJOS	980,00	2.886,68	(1.431,36)	1.455,32
HUESCA	HUESCA	11.275,00	3.373,57	(86,19)	3.287,38
TORREHIERRO 1ª FASE	TOLEDO	53.730,00	3.483,23	(13,39)	3.469,84
PARQUE TECNOLÓGICO	VALENCIA	110.057,87	518.509,41	(4.096,24)	514.413,17
LACY	ALICANTE	128.431,75	355.726,09	(7.067,44)	348.658,65
L'ALFAC III FASE OESTE	ALICANTE	1.701,00	14.951,64	(3.921,69)	11.029,95
L'ALFAC III FASE ESTE	ALICANTE	5.896,08	51.826,01	-	51.826,01
AESAUE-7.1	CÁDIZ	15.059,94	254.839,64	(137.813,29)	117.026,35
LA ESPERANZA	CASTELLÓN	16.973,00	38.185,88	(1.229,84)	36.956,04
RIO DO POZO	LA CORUÑA	47.171,58	113.211,79	-	113.211,79
BOISACA PAU-34	LA CORUÑA	6.693,00	157.587,07	(10.996,70)	146.590,37
CURTIS-TEIXEIRO	LA CORUÑA	6.156,50	9.092,06	(5.672,26)	3.419,80
AYAMONTE	HUELVA	4.586,00	9.439,38	(582,68)	8.856,70
LENTISCARES AMPLIACIÓN	LA RIOJA	3.126,91	11.124,06	(2.336,06)	8.788,00
SAN MARCOS	MADRID	1.744,00	18.561,21	(1.886,95)	16.674,26
GONZALO CHACÓN	MADRID	39.372,00	102.496,01	-	102.496,01
CAVILA	MURCIA	33.104,00	11.625,43	(150,61)	11.474,82
LA PEÑONA	OVIEDO	69.835,50	1.365.138,35	(625.133,36)	740.004,99
ESPÍRITU SANTO MANZ. III Y XIV	LA CORUÑA	78.701,84	1.008.529,94	(4.485,23)	1.004.044,71
VASCO MAYACINA 2ª FASE	OVIEDO	490,00	35.126,43	-	35.126,43
LA GOLONDRINA	TOLEDO	1.800,00	8.815,43	(8.559,08)	256,35
VILAR DO COLO	LA CORUÑA	242.397,63	976.251,23	(76.149,25)	900.101,98
EL MELERO	VALENCIA	437,43	433,10	(12,76)	420,34
EL ROMERAL AMPLIACIÓN	VALENCIA	45.248,71	62.081,47	(1.595,18)	60.486,29
CERRO SAN CRISTÓBAL AMPL.	VALLADOLID	3.263,00	26.752,84	(1.247,21)	25.505,63
LA HINIESTA AMPLIACIÓN	ZAMORA	388,00	4.275,29	(2.429,36)	1.845,93
TOTAL		973.791,36	5.265.561,05	(898.577,45)	4.366.983,60

B) Actuaciones no valoradas en inventario por existir dudas sobre su carácter lucrativo

Actuación	Provincia	Parcelas	Motivos de no valoración
LOS VASALOS 1º FASE	ALICANTE	1.622,00	Única parcela pendiente de venta, tiene un poste eléctrico que ha condicionado su comercialización.
LAS HERVENCIAS	ÁVILA	2.080,00	Parcela lucrativa por Punto Limpio del Ayto de Ávila.
LOS CAÑOS 1ª FASE	BADAJOS	11.075,00	Espacio libre privado cedido al Ayuntamiento.
ALLENDE DUERO 1ªFASE	BURGOS	5.600,00	Nunca ha existido demanda para esta parcela.
ALLENDE DUERO 3ªFASE	BURGOS	5.960,00	Nunca ha existido demanda para esta parcela.
ALLENDE DUERO 2ªFASE	BURGOS	5.539,00	Nunca ha existido demanda para esta parcela.
MANZANARES 2ª FASE	CIUDAD REAL	70.000,00	Se ha corregido en el inventario, considerada no lucrativa.
BENS	LA CORUÑA	25.408,00	Dudas sobre su titularidad.
BERGONDO	LA CORUÑA	19.513,21	Habilitada como parque por el Ayto.
FONDO DE LLITERA	HUESCA	2.425,00	Zona verde.
NTRA SRA ÁNGELES AMPLIACIÓN	PALENCIA	4.980,00	Sin determinar su carácter lucrativo.
VILLALOBÓN 1ªFASE	PALENCIA	13.079,00	Ocupada por subestación eléctrica de Iberdrola.
LA CERRADA	CANTABRIA	901,00	Dos parcelas equipamiento, Centro administrativo.
EL CERRO	SEGOVIA	20.209,00	Tres parcelas, solo una de 4.064 m2 comercializable.
QUATRE CARRERES UE2 NPR-7	VALENCIA	1.200,48	Procedente art. 110 Ley 31/91. Sin costes.
MEDINA DEL CAMPO	VALLADOLID	4.315,68	Se intentó comercializar y quedó desierto concurso.
LA HINIESTA	ZAMORA	2.730,15	Se intentó comercializar y quedó desierto concurso.
MALPICA SANTA ISABEL 1ª FASE	ZARAGOZA	97.511,72	Es sistema general equipamiento escolar.
TOTAL		294.149,24	

C) Actuaciones no valoradas en inventario por otros motivos(en m²)

Actuación	Municipio	Superficie	Motivo
GUADARRANQUE	CÁDIZ	12.725,00	Se va a incluir en Guadarranque resto, que está sin valorar.
GUADARRANQUE RESTO	CÁDIZ	199.644,00	No se conoce localización exacta, pendiente de regularizar.
DEHESILLA DE LEÓN	CÓRDOBA	51.108,07	Terrenos para accesos sin localización
VILLALOBON	PALENCIA	14.752,35	Parcela destinada a viario en el Plan Parcial, ahora está incorporada al Sector 7S-7R como suelo urbanizable del PGOU. No consta referencia catastral.
TOLEDO 3ª FASE	TOLEDO	432.343,15	250.000 m2 aprox. suelo urbanizable dentro del Plan parcial 19 Sector Ramabujas Residencial, pendiente de desarrollo. El resto clasificado como suelo rústico.
TOLEDO ZONA CONTACTO	TOLEDO	458.685,04	En 2010 la superficie era estimada.
SECTOR 11-1 POM DE TOLEDO	TOLEDO	50.893,00	Procede del antiguo INUR, suelo aportado al Sector 11-1 del POM de Toledo, desarrollado por reparcelación, promovido por ERES.

ANEXO VII

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPES, EJERCICIOS 2010 Y 2011
“INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2010”

	SUELO		31/12/2009	31/12/2010	DIFERENCIA	% VAR.
I.-	SUPERFICIE BRUTA (m2)(Sin ordenar y ordenada)		46.546.908,34	47.464.803,30	917.894,96	1,97%
	Industrial		43.836.618,97	44.603.546,12		
	Residencial		2.710.289,37	2.861.257,18		
	Adquisición suelo bruto			2.517.256,29		
	Regularizaciones Patrimoniales			727.107,38		
	Salida suelo bruto			(3.300.389,43)		
	Reparcelaciones-aprobación definitiva			(2.029.532,13)		
	Afección dominio público terrestre - El Trocadero			(1.270.857,00)		
	Otras			(56.025,76)		
	TOTAL			47.464.803,30	917.894,96	
	SUPERFICIE NETA(m2) (Urbanizable)		11.190.761,15	11.891.028,05	700.266,90	6,26%
	Parcelas		8.669.885,60	9.864.403,22	1.194.517,62	13,78%
	Industrial		8.253.000,50	9.302.873,58		
	Residencial		416.885,10	561.529,64		
	Equipamientos		2.520.875,55	2.026.624,83	(494.250,72)	(19,61)%
	Industrial		2.457.296,55	1.956.493,01		
	Residencial		63.579,00	70.131,82		

II.- CONSTRUCCIONES	Uds	CC.AA	m²
Arinaga (20 naves)	8	Las Palmas	3.326,35
Campollano Norte (60 naves)	58	Albacete	21.290,47
Prado de Regordoño (Naves)	1	Madrid	365,00
Melilla (34 Naves 1ª fase)	3	Melilla	624,00
Melilla (78 Naves 1ª fase)	2	Melilla	411,00
Vasco Mayacima M-10 Edificación viviendas	95	Oviedo	8.761,87
Santa Ana (Centro Deportivo)	2	Murcia	35.709,00
TOTAL	169		70.487,69
III.- Bienes adscritos a SEPES en virtud art. 110 Ley 3/1991			
Sant Andreu de la Barca			41.030
IV.- Bienes de SEPES en virtud art. 5.3 Ley 33/2003 Patrimonio AAPP			
Oficinas Pº Castellana, 91- 5 plantas			6.553,90
Garaje Pº Castellana, 91- 4 sótanos			1.597,95
Prado de Regordoño- Nave 29 - Archivo			365,00
TOTAL			8.516,85
TOTAL (II + III+ IV)			120.034,54

ANEXO VIII

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPES, EJERCICIOS 2010 Y 2011

"MOVIMIENTOS PATRIMONIALES. EJERCICIO 2010"

A) Adquisición de suelo bruto

Actuación	Superficie m ²
EL PRADO AMPLIACIÓN	12.076,00
TERRENOS ADY.ACUARTEL. GABRIEL MORALES	2.122,90
L/ALJAU	6.085,95
CRUCERO OESTE	14.614,00
CIUDAD REAL INDUSTRIAL	227.929,89
PARQUE EMPRESARIAL PALENCIA 2AE	97.329,00
BOLLULLOS PAR EL CONDADO	170.243,55
OPCS PGOU BASAURI AREA REPARTO AUI-3	131.152,00
OPCS LA ORDEN (SECTOR 8)	105.919,00
CAN ESCADELL RESIDENCIAL	169.039,00
PLATAFORMA INTERMODAL TORNEROS GRULLEROS	92.326,00
EL BULLÓN	23.255,00
PLATAFORMA LOGÍSTICA S. EUROPEO	24,00
EL REBOLLAR	1.465.140,00
TOTAL	2.517.256,29

B) Regularizaciones Patrimoniales

Actuación	Superficie m ²
Torrehierro (Talavera de la Reina)	53.730,00
Los Caños y Los Caños Ampliac. (Zafra)	980,00
Río San Pedro Sector 1-A (Puerto Real)	50.258,39
Huesca	11.275,00
Villalobón (Palencia)	14.752,35
Toledo 3ª Fase (Toledo)	440.883,15
Parque Tecnológico (Paterna)	110.057,87
El Nevero Ampliación (Badajoz)	45.170,62
TOTAL	727.107,38

C) Salida de suelo bruto

Actuación	Superficie m ²
GUADARRANQUE 03 PERI (SAN ROQUE) CÁDIZ	103.973,30
EL SALVADOR II (LA RODA) ALBACETE	442.908,00
LA GOLONDRINA (FUENSALIDA) TOLEDO	359.747,00
EL PLA II (CASTELLÓ DE LA RIBERA) VALENCIA	368.037,83
ZAL UE1 (VALENCIA)	560.700,00
RIBADEO - LUGO	194.166,00
TOTAL	2.029.532,13

ANEXO IX

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPES, EJERCICIOS 2010 Y 2011
“INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO A 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2011”

SUELO		31/12/2010	31/12/2011	DIFERENCIA	% VAR.
I.-	SUPERFICIE BRUTA (m²)(Sin ordenar y ordenada)	47.464.803,30	45.437.326,37	(2.027.476,93)	(4,27%)
	Industrial	44.603.546,12			
	Residencial	2.861.257,18			
	Adquisición suelo bruto	2.517.256,29	1.329.709,92		
	Depuración de datos		144.996,00		
	Regulariz. Patrimoniales	727.107,38	1.009.963,17		
	Salida suelo bruto	(3.300.389,43)	(4.690.674,83)		
	Exclusión Inventario		(61.950,34)		
	Reparcelaciones-aprobación definitiva	(2.029.532,13)	(3.357.867,49)		
	Afección dominio público terrestre- El Trocadero	(1.270.857,00)	(1.270.857,00)		
	Otros		178.528,81		
	TOTAL		45.437.326,37	(2.027.476,93)	
	SUPERFICIE NETA(m²) (Urbanizable)	11.891.028,05	13.965.048,07	2.074.020,02	17,44%
	Parcelas	9.864.403,22	11.972.670,32	2.108.267,10	21,37%
	Industrial	9.302.873,58			
	Residencial	561.529,64			
	Equipamientos	2.026.624,83	1.992.377,75	(34.247,08)	(1,69%)
	Industrial	1.956.493,01			
	Residencial	70.131,82			

II.-	CONSTRUCCIONES	Uds	CC.AA	m ²
	Arinaga (20 naves)	6	Las Palmas	2.564,39
	Campollano Norte (60 naves)	55	Albacete	19.731,64
	Prado de Regordoño (Naves)	1	Madrid	365,00
	Melilla (34 Naves 1ª fase)	2	Melilla	416,00
	Melilla (78 Naves 1ª fase)	2	Melilla	411,00
	Vasco Mayacima M-10 Edificación viviendas	81	Oviedo	7.373,26
	Santa Ana (Centro Deportivo)	2	Murcia	35.709,00
	TOTAL	149		66.570,29

III.-	BIENES ADSCRITOS A SEPES			
	Sant Andreu de la Barca			41.030,00

IV.-	BB.II Art 5.3 Ley 33/2003 Patrimonio AAPP			
	Oficinas Pº Castellana, 91- 5 plantas			6.553,90
	Garaje Pº Castellana, 91- 4 sotanos			1.597,95
	Prado de Regordoño- Nave 29 - Archivo			365,00
	TOTAL			8.516,85

	TOTAL (II + III+ IV)			116.117,14
--	-----------------------------	--	--	-------------------

ANEXO X

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPEs, EJERCICIOS 2010 Y 2011

"MOVIMIENTOS PATRIMONIALES. EJERCICIO 2011"

D) Adquisición de suelo bruto

Actuación	Superficie m ²
PARQUE EMPRESARIAL BOLLULLOS PAR DEL CONDADO	36.083,49
EL BULLÓN	28.092,00
RESIDENCIAL CRUCERO OESTE	2.871,00
PLATAFORMA INTERMODAL TORNEROS GRULLEROS	24.760,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 2AE	5.354,00
ESPACIO DE SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES AL SECTOR OVINO	256.861,80
APR 10.02 OPERACIÓN CAMPAMENTO	975.687,63
TOTAL	1.329.709,92

E) Regularizaciones patrimoniales (fincas)

Actuación	Superficie m ²
Las Quemadas- 1 finca nueva	2.008,00
Manzanares- 5 fincas nuevas	53.185,07
Toledo 3ª fase-variación de superficie	432.343,15
Toledo Zona de Contacto- variación de superficie	394.267,50
Vinalopo 1ª fase- 2 fincas nuevas	77.882,87
Rio do Pozo- variación de superficie	49.916,58
TOTAL	1.009.963,17

F) Reparcelaciones

Actuación	Superficie m ²
ELIO ANTONIO UR-16- SEVILLA.	1.492.366,75
POZO HONDO AMPLIACIÓN- CIUDAD REAL.	438.054,35
PEDRO MUÑOZ AMPLIACIÓN-CIUDAD REAL.	356.840,01
EL PRADO AMPLIACIÓN- BADAJOZ	446.378,00
LA SENDA- LA RIOJA	624.228,38
TOTAL	3.357.867,49

G) Regularizaciones patrimoniales (parcelas)

Actuación	Superficie m ²
LAS QUEMADAS 1º FASE	1.071,00
LOS BARROS (PENDIENTE INSCRIPCIÓN)	(29.830,00)
LAS HERVENCIAS (PENDIENTE INSCRIPCIÓN)	14.380,00
NUESTRA SRA DE LOS ÁNGELES AMPLIACIÓN	15.288,25
EL SALVADOR (INCLUYE VENTAS)	(8.456,81)
POZO HONDO	(1.118,13)
MANZANARES (INCLUYE TODAS LAS SUBACTUACIONES)	(78.003,40)
TOLEDO (INCLUYE TODAS LAS SUBACTUACIONES)	86.078,90
SAN MIGUEL	(9.202,58)
BALSA DE MOROS	(2.620,00)
BENS	(25.408,00)
TOTAL	(37.820,77)

ANEXO XI

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPE, EJERCICIOS 2010 Y 2011

“VARIACIÓN DE LA SUPERFICIE (m²) DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPE A 31-12-2011 RESPECTO AL 31-12-2010 POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS”

	Superficie Bruta			Parcelas			Equipamiento		
	2011	2010	Diferencia	2011	2010	Diferencia	2011	2010	Diferencia
ANDALUCÍA	5.461.910,32	6.911.069,58	(1.449.159,26)	1.694.364,49	882.107,58	812.256,91	257.505,76	237.991,76	19.514,00
ARAGÓN	11.275,00	11.275,00		3.503.569,95	3.595.051,14	(91.481,19)	313.688,63	313.688,63	
CANARIAS	138.905,00	138.905,00		8.995,72	26.473,72	(17.478,00)	19.214,71	25.963,00	(6.748,29)
CANTABRIA	282.886,00	282.886,00		24.404,16	24.404,16		23.348,75	53.178,75	(29.830,00)
CASTILLA Y LEÓN	6.517.601,47	6.354.145,82	163.455,65	1.261.785,04	845.963,26	415.821,78	218.006,03	190.791,78	27.214,25
C.LA MANCHA	6.914.356,84	7.775.719,67	(861.362,83)	1.653.528,65	1.120.369,72	533.158,93	350.737,70	420.874,97	(70.137,27)
CATALUÑA				916,00		916,00			
CEUTA	271.277,13	271.277,13		52.568,84	86.489,84	(33.921,00)			
C.F. DE NAVARRA		1.012,00	(1.012,00)	34.613,94	37.057,52	(2.443,58)	32.784,00	41.566,00	(8.782,00)
C. VALENCIANA	7.381.574,69	7.408.646,93	(27.072,24)	640.464,43	666.358,95	(25.894,52)	70.070,01	74.547,78	(4.477,77)
EXTREMADURA	6.148.240,42	6.337.732,62	(189.492,20)	577.279,88	337.406,19	239.873,69	115.636,05	115.636,05	
GALICIA	2.169.860,50	2.167.115,50	2.745,00	1.220.413,77	1.279.305,32	(58.891,55)	62.553,05	62.553,05	
ISLAS BALEARES	169.039,00	169.039,00							
LA RIOJA	2.660.859,39	3.301.432,04	(640.572,65)	412.918,27	72.045,79	340.872,48	164.903,00	164.903,00	
MADRID	2.841.045,60	1.866.052,00	974.993,60	269.314,46	291.957,40	(22.642,94)	28.404,00	28.404,00	
MELILLA				2.122,90	2.122,90		400,00	400,00	
PAÍS VASCO	131.152,00	131.152,00							
PPDO ASTURIAS	932.166,43	932.166,43		82.581,60	91.075,94	(8.494,34)	53.341,80	14.341,80	39.000,00
REGIÓN MURCIA	3.405.176,58	3.405.176,58		532.828,22	505.567,82	27.260,40	281.784,26	281.784,26	
VARIACIÓN DE SUPERFICIE			(2.027.476,93)			2.108.913,07			(34.247,08)

Y la variación de la superficie de las construcciones era la siguiente.

(En m²)

Actuación	Municipio	Provincia	Comunidad Autónoma	Uso	Superficie Construcciones Unidades		
					2011	2010	Diferencia
ARINAGA (20 NAVES)	Agüimes	LAS PALMAS	CANARIAS	NAVES	2.564,39	3.326,35	(761,96)
CAMPOLLANO NORTE 60 NAVES	Albacete	ALBACETE	C. LA MANCHA	NAVES	19.731,64	21.290,47	(1.558,83)
MELILLA (34 NAVES 1ª FASE)	Melilla	MELILLA	MELILLA	NAVES	416,00	624,00	(208,00)
VASCO MAYACINA M-10 EDIFICACIÓN VIVIENDAS	Mieres	OVIEDO	PPDO ASTURIAS	VIVIENDAS	7.373,26	8.549,71	(1.176,45)
TOTAL					30.085,29	33.790,53	(3.705,24)

ANEXO XII

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPE, EJERCICIOS 2010 Y 2011
“ACTUACIONES NO PUESTAS A LA VENTA”

(en miles de euros)

Actuación	m ² en Inventario a 31/12/11	Valor contable a 31/12/2006	Valor contable a 31/12/2011
LA ALJAU	422.278,11	-	10.986
WALAIG	1.629.570,46	-	6.708
LAS ATALAYAS 2º FASE	2.378.511,18	1.654	1.675
PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE	5.156.525,00	-	50.762
EL BULLÓN	1.082.106,00	-	8.912
REGATÓN	282.886,00	334	334
MANZANARES AMPLIACIÓN	1.060.191,00	-	3.636
HENARES 2ª AMPLIACIÓN	716.265,21	381	792
VALDOVIÑO	518.410,00	-	2.564
LA BOYEIRA	606.331,00	-	2.259
BUZANCA	148.070,00	613	1.061
SALÓN TECNOLÓGICO PUENTE LARGO	1.580.100,00	4.504	4.639
GUADALHORCE PERI II	267.844,39	-	2.815
SILVOTA AMPLIACIÓN 2ª FASE	861.840,93	4.065	4.158
PUENTEARÉAS	369.625,00	444	444
LA CABAÑUELA	351.348,00	-	498
COPERO I	389.259,00	-	1.498
CARRETERA ISLA RESTO	999.853,46	-	1.073
LA MALITA 2ª FASE	140.623,00	228	224
EL ESCAÑO	2.300,00	21	21
TORREHIERRO 2ª FASE	1.830.160,84	2.743	3.440
LAS RAPOSAS 2	272.017,00	2.278	2.672
TOTAL	21.066.115,58	17.266	111.171

ANEXO XIII

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPEs, EJERCICIOS 2010 Y 2011

"PARCELAS PUESTAS A LA VENTA: PERIODO 1967-1999"

Actuación	Año inicio Venta	Nº Parcelas en venta a 31/12/11
NUEVO PUERTO	1967	1
BENS	1967	1
EL PORTAL	1974	1
FUENTE DEL JARRO 2ª FASE	1975	6
LEÓN 1ª FASE	1977	1
GUADALHORCE PERI 0, III Y IV	1977	1
TORREHIERRO 1ª FASE	1977	1
LA CHARLUCA	1978	1
CARRETERA ISLA RESTO	1980	2
EL PRADO	1982	1
GUADIEL 1ª FASE	1986	16
EL NEVERO AMPLIACIÓN	1987	5
EL ROMERAL	1988	3
REINOSA	1989	31
TIERRA DE AREVALO	1989	3
PUERTOLANO	1990	1
LOS TOBARES	1993	24
SANCTI SPIRITUS	1995	83
LA CAÑADA	1996	47
DAROCA	1997	45
TOTAL		274

ANEXO XIV

FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPEs, EJERCICIOS 2010 Y 2011

"PARCELAS PUESTAS A LA VENTA: PERIODO 2000-2010"

Actuación	Año inicio Venta	Nº Parcelas en venta a 31/12/11
LA MALITA 1ª FASE	2000	35
LOS CAÑOS AMPLIACIÓN	2001	76
OS CAPELOS RESIDENCIAL	2003	22
TARAZONA 2ª FASE	2003	32
VALDEFERRÍN 3ª FASE	2004	11
CURTIS-TEIXEIRO	2005	31
LA HINIESTA AMPLIACIÓN	2005	31
TOLEDO ZONA DE CONTACTO UA2	2005	35
EL PLA II	2007	120
LOS PORTALES	2008	128
PARQUE LOGÍSTICO I.TORDESILLAS	2009	113
POZO HONDO AMPLACIÓN	2010	199
EL SALVADOR II	2010	89
LA GOLONDRINA	2010	90
RIBADEO	2010	45
GUADARRANQUE (03 PEI)	2010	19
TOTAL		1076

ANEXO XV
FISCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO Y DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPE, EJERCICIOS 2010 Y 2011
“PARCELAS DE DIFÍCIL VENTA POR INCIDENCIAS”

Nº Actuación	ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	INCIDENCIAS
1	A. DUERO 3ª F 2ª Et B	9.744,18	Cesión a carreteras ocupada por el Centro de Conservación del MOPU. Restos arqueológicos no a la venta.
2	A. DUERO 3ª F 1ª Et B	5.539,00	Las parcelas 126 y 127 pasan a formar la P. 1.2. (Parques y jardines 2).
3	AESA UE 7.1	6.747,00	Reserva parque medianas (pendiente permuta) Embargada por Ayuntamiento.
4	ALBERIQUE	2.249,00	Reserva estación bombeo aguas.
5	ALCES 1ª FASE	3.706,00	Zona verde-pendiente consulta al Ayuntamiento.
6	ARGALES	3.005,00	Ocupada por Renfe.
7	BARCA (LA)	2.470,00	Afectada (662 M2) Traza condicionamiento agua.
8	BERGONDO	19.513,21	Franja de terreno que separa las parcelas industriales C1 y B48 en 25 metros de servidumbre legal de la carretera AC-164.
9	CAMPAMENTO	58.444,46	Pendiente de fijar precio.
10	CARRET. ISLA 1ª F.	9.157,00	Calificación en el PGOU: la parte noroeste de la parcela como terciario y la parte suroeste como dotacional, espacio libre de aparcamiento de dominio público.
11	EL CEAO	17.048,00	Afectación Construcción.
12	EL PORTAL	1.462,00	Baja por regularización del polígono: Certificación Administrativa de 11/01/2012 subsanada por otra de 23/01/2012.
13	EL TROCADERO MANZ. E	18.098,00	Suelo urbano en la U.E. 6.2.02. del PGOU vigente. El 50% de la superficie cesión al Ayuntamiento según convenio de 13/03/2008. Aprobado definitivamente el Estudio de Detalle
14	ELS DOS PINS	3.835,00	Resto ampliación viario pendiente aprobación precio Consejo Administración. Ocupada nave. Afectada por viario futuro previsto PGOU vigente.
15	FONDO DE LLITERA	2.425,00	Zona verde.
16	HENARES	8.237,00	Nueva parcela industrial descrita y segregada en Certificación Administrativa de 02/08/2010. Sin uso asignado en el PGOU
17	HONTORIA	12.087,00	Ocupación ilegal, y segregada por Certificación Administrativa de 09/06/2008 como equipamiento según planeamiento vigente. En catastro consta "DEP" está construida y según fotografía aérea pudiera ser una depuradora.
18	LA CHARLUCA	26.512,89	Precio Consejo 18/01/2008. Se segrega en las parcelas G12 y G13 de uso terciario. Dentro de la parcela se sitúa un depósito de agua que corona un promontorio natural.
19	LAS HERVENCIAS	16.460,00	Ocupada por Punto limpio. Ocupada por un aparcamiento de vehículos pesados.
20	LAS RAPOSAS (PARC)	11.023,00	Procedente de la Junta de Compensación Sector 27.1 del PGOU "Las Raposas I"
21	LOS CAÑOS 1ª FASE	11.075,00	
22	LOS CAÑOS AMPLIACION	1.423,00	Certificación Administrativa de segregación. Sin determinar uso.
23	MALPICA S. ISABAELE 1ª F	97.511,72	S.G. equipamiento escolar (público), según planeamiento municipal. Ocupada por inmueble y cultivada.
24	N. SRA ANGELES AMPL.	20.268,25	A desarrollar mediante Proyecto de Urbanización y Normalización. Suelo urbanizable según PGOU.
25	NUEVO PUERTO	50.000,00	En parte afectada dentro de los bienes de dominio público marítimo-terrestre (delimitación provisional).
26	OESTE 1ª FASE	1.360,00	Ocupación ilegal por edificación.

Nº Actuación	ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m²)	INCIDENCIAS
27	OS CAPELOS INDUSTRI.	408,00	Segregada y vendida en escritura de segregación previa y compraventa de 19 de mayo de 1997 (antes de la agrupación).
28	PARQUE TECNOLÓGICO	3.611,23	Dotacional Público según Modificación Puntual nº 5 del Plan Parcial.
29	PRADO REGORDOÑO Nav.	365,00	Superficie Parcela (467+37,65) M2 SEPES.
30	RIO SAN PEDRO 1A MA 14	10.402,00	Futura calle conexión. Posible afectación Renfe.
31	S. RAFAEL (Antes Hellín)	2.163,00	
32	SECTOR 20	13.909,10	Ocupación pozo y edificación. Resto sin uso determinado en el Plan Parcial.
33	TARAZONA (2ª FASE)	20.761,63	Edificada. Lavadero de vehículos. Matadero Municipal. ITV
34	TOLEDO	43.950,00	Suelo urbano incluido en el ámbito de la UA 24 Reserva Municipal del polígono industrial, calificado como dotacional de zonas verdes-sistema local. Suelo urbano en el ámbito de la UA-10 S. Bárbara E-Pº de la Rosa. Uso global residencial.
35	TOLEDO 3ª FASE	33.148,00	Franja de terreno colindante a la parcela 4, 3, 1.2, terrenos de la antigua parcela 5 afectados por expropiación. Clasificado como suelo urbano sin uso definido
36	VILAR DO COLO 1ª FASE	12.330,00	Permuta convenio expropiatorio
37	VILLALOBON 1ª FASE	27.831,35	Parcela destinada a viario en el Plan Parcial ahora incorporada al Sector 7 S-7R como suelo urbanizable del PGOU
	TOTAL	588.280,02	