

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

10267 *Resolución de 6 de agosto de 2020, de Sepes, Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y el informe de auditoría.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 136.3 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, por el que se establece que «se publicarán anualmente en el «Boletín Oficial del Estado» resúmenes de las cuentas anuales de las entidades del sector público estatal que deban aplicar principios contables públicos, así como de las restantes que no tengan obligación de publicar sus cuentas en el Registro Mercantil, cuyo contenido se determinará por la Intervención General de la Administración del Estado, y, en su caso, el informe de auditoría de cuentas, así como la referencia a las correspondientes sedes electrónicas o páginas web en las que estén publicadas las cuentas completas y su correspondiente informe de auditoría de cuentas» y de conformidad con lo establecido en la Resolución de 3 de junio de 2013, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que «se determina el contenido mínimo de la información a publicar en el «Boletín Oficial del Estado» por las entidades del sector público estatal empresarial y fundacional que no tengan obligación de publicar sus cuentas anuales en el Registro Mercantil», se hace pública la información contenida en las cuentas anuales consolidadas de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo correspondientes al ejercicio 2019 que figuran como Anexo I, y el informe de auditoría incluido en el anexo II de esta resolución y que pueden ser consultados en la página web www.sepes.es.

Madrid, 6 de agosto de 2020.–El Director General de Sepes, Entidad Pública Empresarial de Suelo, P.V. (Resolución del Consejo Administración de 18 de octubre de 2011), el Secretario General, Gaspar Echeverría Summers.

ANEXO I

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y Sociedades Dependientes

Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

ACTIVO	Notas	2019	2018 reexpresado
A) ACTIVO NO CORRIENTE		64.512.138,62	74.889.675,87
I. Inmovilizado intangible.	6	37.830,02	58.610,25
1. Fondo de comercio de consolidación.			
2. Investigación.			
3. Otro inmovilizado intangible.		37.830,02	58.610,25
II. Inmovilizado material.	5	15.524.118,18	15.898.962,11
1. Terrenos y construcciones.		15.294.537,04	15.497.820,69
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.		229.581,14	401.141,42
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias.	7	13.471.749,69	21.716.895,21
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	25.847.112,28	23.828.666,25
1. Participaciones puestas en equivalencia.		3.558.464,32	3.810.025,21
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		11.030.184,74	8.492.133,01
3. Otros activos financieros.		11.258.463,22	11.526.508,03
4. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1a	5.939.149,17	5.379.852,46
1. Instrumentos de Patrimonio.		3.256.373,25	3.220.073,74
2. Créditos a Terceros.		1.868.605,05	1.345.607,85
3. Valores representativos de deuda.			
4. Otros activos financieros.	10	814.170,87	814.170,87
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	611.904,89	612.240,31
VII. Deudores comerciales no corrientes.	10	3.080.274,39	7.394.449,28
B) ACTIVO CORRIENTE		1.024.877.486,35	999.879.363,07
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	25		
II. Existencias.	11	841.758.530,27	829.935.750,58
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	34.581.900,52	41.081.652,69
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		31.046.136,31	35.686.755,41
2. Sociedades puestas en equivalencia.		44.796,82	21.097,48
3. Activos por impuesto corriente.		12.714,96	130.321,04
4. Otros deudores.		3.478.252,43	5.243.478,76
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	297.490,93	2.832.056,46
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		297.490,93	2.832.056,46
2. Otros activos financieros.			
3. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	14.007.323,59	26.529.177,01
VI. Periodificaciones a corto plazo.		2.632,59	4.204,89
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	134.229.608,45	99.496.521,44
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.089.389.624,97	1.074.769.038,94

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2019	2018 reexpresado
A) PATRIMONIO NETO	13	865.345.494,32	857.392.417,63
A-1) FONDOS PROPIOS		826.069.738,60	817.896.654,05
I. Capital .		267.276.883,57	267.276.883,57
1. Capital escriturado.		267.276.883,57	267.276.883,57
2. (Capital no exigido).			
II. Prima de emisión.			
III. Reservas.		468.426.252,68	465.061.707,90
1. Reservas distribuibles.		788.134.384,40	788.868.371,20
2. Otras reservas.		104.532.315,31	104.532.315,31
3. Remanente.		(424.240.447,03)	(428.338.978,61)
Reservas en sociedades consolidadas.	13. c	893.658,60	2.772.360,39
Reservas en sociedades puestas en equivalencia.	13. c	144.372,88	-589.346,24
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante).			
V. Otras Aportaciones de socios.		81.176.800,97	81.176.800,97
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.		8.151.769,90	2.198.247,46
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas.		8.112.751,77	1.573.220,14
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos).	13.d	39.018,13	625.027,32
VII. (Dividendo a cuenta).			
VIII. Otros Instrumentos de Patrimonio Neto.			
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Diferencia de conversión.			
II. Otros ajustes por cambios de valor.		(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS.	14	24.227.706,13	24.408.695,86
A-4) SOCIOS EXTERNOS.	13.d	15.518.541,95	15.557.560,08
B) PASIVO NO CORRIENTE		127.631.558,36	140.162.139,61
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO.	18	24.066.331,50	22.868.850,01
II. DEUDAS A LARGO PLAZO.	15	92.335.506,53	105.976.462,99
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.		89.247.568,72	101.833.413,16
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		3.087.937,81	4.143.049,83
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO.			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otras deudas.			
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO.	16	11.229.720,33	11.316.826,61
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO.			
VI. ACREEDORES COMERCIALES NO CORRIENTES.			
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A LARGO PLAZO.			
C) PASIVO CORRIENTE		96.412.572,29	77.214.481,70
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.			
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO.	18	19.710.259,59	18.878.721,77
III. DEUDAS A CORTO PLAZO.	15	16.611.554,54	15.208.805,67
1. Obligaciones y otros valores negociables.			

2. Deudas con entidades de crédito.		13.172.053,27	13.301.100,52
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		3.439.501,27	1.907.705,15
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO.	15		
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otras deudas.			
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR.	15	60.090.503,37	43.126.699,48
1. Proveedores.		1.143.344,31	1.539.967,87
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia.			
3. Pasivos por impuesto corriente.			
4. Otros acreedores.		58.947.159,06	41.586.731,61
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO.		254,79	254,78
VII. DEUDA CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES A CORTO PLAZO.			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		1.089.389.624,97	1.074.769.038,94

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada Ejercicio 2019 y 2018

	Notas	2019	2018 reexpresado
A. OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	17.a	27.032.200,99	30.745.288,37
a) Ventas.		27.032.200,99	30.745.288,37
b) Prestaciones de servicios.		0,00	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	17.b	(15.262.944,05)	(23.288.207,10)
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	17.c	7.216.136,62	5.059.633,64
a) Consumos de mercaderías.		0,00	0,00
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles.		(7.564.943,10)	(4.889.845,94)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		0,00	0,00
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.		14.781.079,72	9.949.479,58
5. Otros ingresos de explotación.		513.304,01	2.106.723,28
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	17.a	271.984,37	500.086,68
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	14	241.319,64	1.606.636,60
6. Gastos de personal.	17.d	(8.210.338,12)	(8.257.623,64)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(6.252.208,87)	(6.331.070,70)
b) Cargas sociales.		(1.944.421,25)	(1.924.162,95)
c) Otros gastos sociales.		(13.708,00)	(2.389,99)
7. Otros gastos de explotación.		(11.205.764,93)	(10.335.065,30)
a) Servicios exteriores.		(1.925.035,36)	(1.743.964,49)
b) Tributos.		(1.516.890,89)	(1.711.025,50)
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales.	10	(5.059.593,47)	(4.368.831,83)
d) Otros gastos de gestión corriente.		(806.589,04)	(338.412,99)

e) Variación PTP.		(1.897.656,17)	(2.172.830,49)
f) Otros resultados.		0,00	0,00
8. Amortización del inmovilizado.	5,6,7	(562.364,86)	(665.103,34)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Exceso de Provisiones.	17.e	1.875.236,37	1.523.652,84
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones del Inmovilizado.		(2.146,31)	(1,35)
a) Deterioros y Pérdidas.		0,00	(1,35)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		(2.146,31)	0,00
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas.		0,00	0,00
a) Resultado por la pérdida de control de una dependiente.			
b) Resultado atribuido a la participación retenida.			
13. Diferencia negativa en combinación de negocios.			
14. Otros resultados.	17.f	2.884.312,75	1.865.867,36
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		4.277.632,47	(1.244.835,24)
15. Ingresos Financieros.	17.g	6.411.356,54	6.980.693,13
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		6.411.356,54	6.980.693,13
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero.			0,00
16. Gastos Financieros.	17.g	(1.703.702,32)	(2.094.293,11)
17. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros.		0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros.		0,00	0,00
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta.		0,00	0,00
18. Diferencias de cambio.		0,00	0,00
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión.			0,00
b) Otras diferencias de cambio.		0,00	0,00
19. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros.	17.h	(658.672,64)	(1.807.312,65)
a) Deterioros y Pérdidas.		(951.540,18)	(1.807.312,65)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		292.867,54	0,00
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros.			0,00
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores.			0,00
c) Resto de ingresos y gastos.			0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16+17+18+19+20)		4.048.981,58	3.079.087,37
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(223.184,18)	(287.809,27)
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo.		0,00	0,00
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.		0,00	0,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+21+22+23)		8.103.429,87	1.546.442,86
24. Impuestos sobre beneficios.	16	9.321,90	26.777,28

A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+24)		8.112.751,77	1.573.220,14
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+25)	17	8.112.751,77	1.573.220,14
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante.		8.151.769,90	2.198.247,46
Resultado atribuido a socios externos.		(39.018,13)	(625.027,32)

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

	NOTAS EN LA MEMORIA	2019	2018 reexpresado
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		8.112.751,77	1.573.220,14
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos/ gastos		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	0,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo	14	0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		0,00	0,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos		0,00	0,00
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	(241.319,64)	(1.606.636,60)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
XII. Diferencia de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo	14	60.329,91	401.659,15
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(180.989,73)	(1.204.977,45)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)		7.931.762,04	368.242,69
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		7.970.780,17	993.270,00
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		(39.018,13)	(625.027,31)

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

	CAPITAL (Nota 13)	RESERVAS (Nota 13)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS (Nota 13)	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR (Nota 13)	SOCIOS EXTERNOS (Nota 13)	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS (Nota 14)	TOTAL
	01	02	03	04	05	08	09	10	11
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	267.276.883,57	888.579.995,46	(371.839.312,13)	81.176.800,97	5.860.525,38	(470.492,36)	16.197.934,05	29.976.589,45	916.758.924,39
I. Ajustes por cambios de criterio 2017									0,00
II. Ajustes por errores 2017			(66.307.232,01)		4.543.236,23			(4.362.916,14)	(66.126.911,92)
B) SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2018	267.276.883,57	888.579.995,46	(438.146.544,14)	81.176.800,97	10.403.761,61	(470.492,36)	16.197.934,05	25.613.673,31	850.632.012,47
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					5.235.837,46	0,00	(625.027,32)	(1.204.977,45)	3.405.832,69
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos (reducciones) de capital									0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0,00
3. (-) Distribución de dividendos									0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									0,00
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									0,00
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos.									0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios									0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto		7.003.705,20	8.637.317,51		(10.403.761,61)		(15.346,65)		5.221.914,45

	CAPITAL (Nota 13)	RESERVAS (Nota 13)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS (Nota 13)	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR (Nota 13)	SOCIOS EXTERNOS (Nota 13)	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS (Nota 14)	TOTAL
	01	02	03	04	05	08	09	10	11
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	267.276.883,57	895.583.700,66	(429.509.226,63)	81.176.800,97	5.235.837,46	(470.492,36)	15.557.560,08	24.408.695,86	859.259.759,61
I. Ajustes por cambios de criterio 2018									0,00
II. Ajustes por errores 2018			1.170.248,02		-3.037.590,00				(1.867.341,98)
D) SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2019	267.276.883,57	895.583.700,66	(428.338.978,61)	81.176.800,97	2.198.247,46	(470.492,36)	15.557.560,08	24.408.695,86	857.392.417,63
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					8.151.769,90	0,00	(39.018,13)	(180.989,73)	7.931.762,04
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos (reducciones) de capital									0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0,00
3. (-) Distribución de dividendos									0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									0,00
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									0,00
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos									0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios									0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto		(1.878.969,47)	4.098.531,58		(2.198.247,46)				21.314,65
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	267.276.883,57	893.704.731,19	(424.240.447,03)	81.176.800,97	8.151.769,90	(470.492,36)	15.518.541,95	24.227.706,13	865.345.494,32

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

	2019	2018 reexpresado
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	36.681.341,63	8.910.484,14
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	8.103.429,87	1.546.442,86
2. Ajustes del resultado	(12.121.225,71)	(7.957.353,41)
a) Amortización del inmovilizado(+)	562.364,86	665.103,34
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	(8.756.525,45)	(3.773.327,75)
c) Variación de provisiones (+/-)	13.345,69	741.520,16
d) Imputación de subvenciones (-)	(241.319,64)	(1.606.636,60)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	0,00	0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	(292.867,54)	0,00
g) Ingresos financieros (-)	(6.411.356,54)	(6.980.693,13)
h) Gastos financieros (+)	1.703.702,32	2.094.293,11
i) Diferencias de cambio (+/-)	0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	1.078.246,41	614.578,19
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)	223.184,18	287.809,27
3. Cambios en el capital corriente	41.843.141,65	17.574.693,65
a) Existencias (+/-)	15.255.127,39	23.285.616,86
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8.000.191,98	(5.371.929,47)
c) Otros activos corrientes (+/-)	15.511,25	2.814,25
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	17.787.062,71	428.909,16
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	813.409,56	(732.276,72)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(28.161,24)	(38.440,43)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.144.004,18)	(2.253.298,96)
a) Pagos de intereses (-)	(1.780.422,02)	(2.026.364,85)
b) Cobros de dividendos (+)	0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)	632.710,79	1.340.946,67
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	3.707,05	(1.620.522,57)
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	0,00	52.641,79
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	36.681.341,63	8.910.484,14
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	11.751.541,19	62.317.658,30
6. Pagos por inversiones (-)	(821.561,38)	(29.032.554,35)
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	(2.465.138,01)
c) Sociedades asociadas	(737.558,04)	0,00
d) Inmovilizado intangible	(17.404,44)	0,00
e) Inmovilizado material	(66.598,90)	(67.416,34)
f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	0,00	(26.500.000,00)
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
i) Otros activos	0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)	12.573.102,57	91.350.212,65
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
c) Sociedades asociadas	73.102,57	0,00
d) Inmovilizado intangible	0,00	0,00
e) Inmovilizado material	0,00	0,00

f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	12.500.000,00	91.350.212,65
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
i) Otros activos	0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	11.751.541,19	62.317.658,30
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(13.699.795,81)	(13.698.883,86)
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-)	0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+)	0,00	0,00
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-)	0,00	0,00
f) Venta de participaciones a socios externos (+)	0,00	0,00
g) Subvenciones, donaciones y legados (+)	0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(13.699.795,81)	(13.698.883,86)
a) Emisión	0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	0,00	0,00
3. Otras deudas (+)	0,00	0,00
b) Devolución y amortización de	(13.699.795,81)	(13.698.883,86)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(12.592.465,13)	(12.591.553,18)
3. Otras deudas (-)	(1.107.330,68)	(1.107.330,68)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a) Dividendos (-)	0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	(13.699.795,81)	(13.698.883,86)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)	34.733.087,01	57.529.258,58
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	99.496.521,44	41.967.262,86
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	134.229.608,45	99.496.521,44

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019

Memoria de la Cuentas Anuales Consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y sociedades dependientes del ejercicio 2019

1. Sociedades del grupo

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

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

1.1) Entidad dominante

La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 91, fue constituida por tiempo indefinido en octubre de 1981 como Sociedad Estatal de las previstas en el artículo 6.1.b) de la Ley General Presupuestaria, habiéndose transformado en Entidad Pública Empresarial de las previstas en el artículo 43.1.b) de la Ley 6/97 de 14 de abril de Organización y Funcionamiento de la Administración general del Estado (LOFAGE) a la que se adaptó por el Real Decreto 370/1999 de 5 de marzo, con el nombre de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.

Su objeto está definido en el artículo 4º de sus Estatutos, aprobados por el Real Decreto 1525/1999 de 1 de octubre (Boletín Oficial del Estado 8.10.99). El contenido de dicho artículo es el siguiente:

“I.- Constituyen el objeto de la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2) Sociedades dependientes

La composición del grupo de SEPES es la siguiente:

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

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 111.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece que “en la denominación de las sociedades mercantiles que tengan la condición de estatales deberá figurar necesariamente la indicación «sociedad mercantil estatal» o su abreviatura «S.M.E.»”, esta sociedades procedieron, a realizar el cambio de denominación social y a modificar su denominación en los Estatutos sociales, añadiendo bien al principio o bien al final la indicación «sociedad mercantil estatal» o su abreviatura «S.M.E.».

La Sociedad “Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.” Además de SEPES, con una participación del 83,44% en el capital social, participa la Xunta de Galicia con el 0,65%, el Instituto Galego de Vivienda e Solo con el 14,26% y Abanca Corporación Bancaria, S.A. con el 1,65%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

adquiriendo “Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.”, la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal.

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

En liquidación:

La “Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación”, constituida en mayo de 1983, donde SEPES posee el 75% del capital, correspondiendo el restante 25% a la Agencia de Desarrollo Económico de la Rioja.

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

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

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

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

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

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

El Consejo de Ministros, el 22 de diciembre de 2017, adoptó el Acuerdo por el que se autoriza la extinción de esta Sociedad Mercantil Estatal, dentro de las medidas del Ejecutivo para racionalizar el sector público, contribuyendo a incrementar la eficacia, eficiencia y economía en la gestión de los recursos públicos, toda vez que se produce un ahorro de los gastos de explotación y estructura de la sociedad.

En ejecución del citado Acuerdo, el Consejo de Administración de la Entidad dominante, en fecha 31 de enero de 2018, adoptó el acuerdo de “Autorizar la disolución y liquidación de la Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.

El pasado 25 de septiembre de 2018 la Junta General de accionistas adoptó el acuerdo, elevado a escritura pública el 15 de noviembre de 2018, de disolución de dicha sociedad nombrando liquidador único de la misma a COFIVACASA, S.A. S.M.E., en la persona de su representante D. Francisco Javier Lorente Sáinz (a fecha de formulación de las presentes cuentas D. Jorge Pipaón Pulido), quedando abierto el período de liquidación, cesando en sus cargos los miembros del Consejo de Administración y el Consejo mismo, asumiendo el liquidador nombrado, las funciones que legalmente le corresponden.

Dicha actividad pasará a ser gestionada directamente entre SEPES y el Gobierno de La Rioja a través de otras fórmulas de colaboración que sirvan para optimizar los recursos públicos.

Este hecho tan relevante, inicio del período de liquidación, supuso un cambio del marco normativo de información financiera de formulación de las cuentas anuales, adoptando el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, aprobado por Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas de 18 de octubre de 2013. Respecto del marco normativo aplicado, la sociedad informa adecuadamente del criterio de valoración de los inmuebles registrados en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, basado en el valor de liquidación tasado por: “S.M.E. de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A.” y “Contratación Centralizada y Patrimonio de la Consejería de Administración Pública y Hacienda del Gobierno de La Rioja”.

El efecto cuantitativo más relevante por el cambio de criterio fue el deterioro neto de los valores de activo por importe de 2.335 miles de euros, en el ejercicio 2018.

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

Valor en libros de la sociedad tenedora (miles de euros)				
Sociedad Dependiente incluida en consolidación	Sociedad que tiene la Inversión	Valor de la Inversión	Provisiones/ Deterioro	Valor Neto Inversión
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.	SEPES	65.454,64		65.454,64
Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación	SEPES	2.614,40		2.614,40

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

Este Consorcio, fue creado en 1976 constituido por el Ministerio de la Vivienda y los Ayuntamientos de Cádiz, Puerto Real y Puerto de Santa María. En representación del Ministerio figuraba el antiguo INUR y, desde 1981, SEPES. Su objeto social, la urbanización del polígono 1-A finalizó en 1998, año desde el que el Consorcio está sin actividad, personal ni órgano de gobierno, sin que se haya producido norma legal para su disolución y liquidación.

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

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

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

2. Sociedades asociadas

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

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación porcentaje		
				Directa	Indirecta	Total
Deportivo Santa Ana, S.L.	Deportivo Santa Ana	Padua, 1. Pol. Res. Santa Ana 30319 Cartagena (Murcia)	Antonio José Puerto Llopis	48,75	-	48,75
S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca	Saprelorca	Pol. Ind. Saprelorca, Parc.CTL 30817 Lorca (Murcia)	Compañía de Auditoría Consejeros Auditores, S.L.P.	35,4649	-	35,4649
Asociación Mixta de Compensación Polígono Industrial de Arinaga	A.M.C. Arinaga	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº2 (P.I Arinaga) 35119-Agüimes (Gran Canaria)	José Ramón López Vidal	30,81	-	30,81
Asociación Mixta de Compensación Polígono Industrial "Valle de Güimar"	A.M.C. Güimar	C/ Panamá,3-3º 38003- Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	Ernst & Young, S.L.	30,00	-	30,00
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao Ría 2000	C/ José Mª Olábarri, 4 48001 Bilbao (Vizcaya)	BDO Auditores, S.L.P.	25,01	-	25,01

En el ejercicio 2019, la empresa asociada "S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca" ha procedido a la modificación de la cifra de capital social mediante, en primer lugar, la reducción en 60,69 euros, reduciendo de seis a dos el número de decimales de la cifra de valor nominal y, en segundo lugar, el aumento de capital por compensación de créditos, sin que SEPES acudiera a dicha ampliación, motivo por el cual se ha reducido la participación de SEPES pasando del 45,08 al 35,4649 por ciento.

Extinguida en el ejercicio 2019:

Con fecha 25 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas, de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., acordó por unanimidad la disolución de la sociedad, de conformidad con lo establecido el artículo 368 del TRLSC, con la correspondiente apertura del período de liquidación, nombrándose liquidador a la sociedad "Grupo CA2 Consultores, S.L." y cesando en su cargo los miembros del Consejo de Administración y el Consejo mismo. La compañía adoptó como denominación la siguiente: "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. EN LIQUIDACIÓN".

Con fecha 30 de mayo se eleva a público el acuerdo social de disolución y el 10 de junio de 2019 se ha procedido a la inscripción de la Escritura de elevación a público de acuerdo social de disolución de la sociedad "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. en liquidación" en el Registro Mercantil de Badajoz.

Las sociedades dependientes y asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 fueron formuladas el 18 de marzo de 2019 y posteriormente reformuladas por el Presidente del Consejo de Administración el 25 de julio de 2019 y aprobadas por el Consejo de Administración el 5 de septiembre de 2019.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 fueron formuladas el 23 de marzo de 2018 y posteriormente reformuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 17 de septiembre de 2018 y aprobadas por el Consejo de Administración el 27 de septiembre de 2018.

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

Sociedad	Sociedad que tiene la Inversión	Miles de Euros			
		Valor en libros individuales de la Sociedad tenedora			
		Valor Inversión	Desembolso pendiente	Deterioro de valor	Valor Neto Inversión
Deportivo Santa Ana, S.L.	SEPES	29,30	-	-	29,30
A.M.C. Polígono Industrial Arinaga	SEPES	2.987,74	-	-	2.987,74
A.M.C. Pol. Industrial Valle de Güimar	SEPES	1.940,31	-	-	1.940,31
Saprelorca, S.A.	SEPES	1.358,29	-	-	1.358,29
Bilbao Ría 2000, S.A.	SEPES	2.249,69	-	(787,96)	1.461,73

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

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

Dentro de estas Juntas y Asociaciones mixtas con un porcentaje de SEPES de más del 20 por ciento se encuentran “A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga” y “A.M.C. Polígono Industrial Valle de Güimar”, que se incluyen en la consolidación.

Con fecha 20 de septiembre de 2011 SEPES adquirió fincas por las cuales participa en la Junta de Compensación Sector SUD-14 “ÁREA DE VALCORBA” (UA-1) con domicilio social en Avda. de Navarra, nº 4-1º B de Soria, con una participación del 41,66 por ciento. Dado que esta Junta de Compensación actúa con facultades fiduciarias, con derecho a disposición sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios, y no la propiedad de los mismos se entiende que no tiene un interés significativo para la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales consolidadas, informándose del valor de la participación en la nota 8.1 Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación de esta Memoria.

2.1) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

Sociedades asociadas

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

en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el epígrafe “Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia”.

Exclusión del perímetro de consolidación

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

Operaciones entre empresas del grupo

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

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

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

2.2) Cambios en el perímetro de consolidación

Baja de “Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.”: Con fecha 30 de mayo de 2019, ante el Notario de Badajoz, D^a. María José del Castillo Vico, el liquidador elevó a público los acuerdos adoptados en la Junta General Universal Extraordinaria celebrada el 29 de mayo de 2019 en la que se aprobaron el Balance Final de liquidación, el informe sobre las operaciones de liquidación y el proyecto de división entre socios del activo resultante cuota de liquidación y extinción de la sociedad, y como consecuencia de todo ello la “Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.” quedó liquidada y extinguida, y por tanto sin personalidad jurídica, habiendo quedado inscrita su extinción, el 10 de junio de 2019, en el Registro Mercantil de Badajoz.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por el RD. 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por RD. 1514/2007, de 16 de noviembre, BOE 20-11-2007, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria.

Son obtenidas a partir de los registros contables mantenidos por la Entidad y por las restantes sociedades integradas en el Grupo a 31 de diciembre de 2019. Dichos registros, de acuerdo con los procedimientos y sistemas operativos establecidos en el Grupo, justifican y soportan los estados financieros consolidados realizados según la normativa contable en vigor.

Estas cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera a 31 de diciembre de los ejercicios 2019 y 2018, así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante dichos ejercicios.

En los ejercicios 2019 y 2018, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha sido la misma que la de la entidad dominante, el 31 de diciembre.

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

Las Sociedades que forman el perímetro de consolidación, han elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, salvo: la “Sociedad Mercantil Estatal Gestur Rioja, S.A. en liquidación”, la “Asociación Mixta de Compensación Polígono Industrial de Valle de Güimar” y la “Asociación Mixta de Compensación Polígono Industrial de Arinaga” que no los han elaborado bajo este criterio, por encontrarse en proceso de liquidación. Estas entidades han aplicado la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- La valoración para determinar si existen pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados.
- Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar.
- Recuperabilidad de créditos fiscales activados.

d) Comparación de la información

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

Para facilitar la comparación de la información, se ha procedido a reexpresar las cifras del ejercicio anterior, como consecuencia de las correcciones realizadas en dichas cuentas por la Entidad dominante explicación que se da en el apartado h) de estas memorias.

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

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

BALANCE

ACTIVO	2018 Aprobado	2018 Reexpresado
A) ACTIVO NO CORRIENTE	76.755.197,27	74.889.675,87
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	58.610,25	58.610,25
II. INMOVILIZADO MATERIAL	15.898.962,11	15.898.962,11
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS	21.716.895,21	21.716.895,21
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO	25.694.187,65	23.828.666,25
1. Participaciones puestas en equivalencia	3.810.025,21	3.810.025,21
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia	8.492.133,01	8.492.133,01
3. Otros activos financieros	13.392.029,43	11.526.508,03
V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	5.379.852,46	5.379.852,46
VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	612.240,31	612.240,31
VII. DEUDORES COMERCIALES NO CORRIENTES	7.394.449,28	7.394.449,28
B) ACTIVO CORRIENTE	1.040.140.419,03	999.879.363,07
I. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA		
II. EXISTENCIAS	870.196.806,54	829.935.750,58
3. Productos en Curso	389.024.896,14	348.763.840,18
4. Productos Terminados	478.487.225,66	478.487.225,66
6. Anticipos a Proveedores	2.684.684,74	2.684.684,74
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	41.081.652,69	41.081.652,69
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	2.832.056,46	2.832.056,46
V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	26.529.177,01	26.529.177,01
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	4.204,89	4.204,89
VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	99.496.521,44	99.496.521,44
TOTAL ACTIVO (A+B)	1.116.895.616,30	1.074.769.038,94

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2018 Aprobado	2018 Reexpresado
A) PATRIMONIO NETO	899.520.815,57	857.392.417,63
A-1) FONDOS PROPIOS	860.025.051,99	817.896.654,05
I. CAPITAL	267.276.883,57	267.276.883,57
III. RESERVAS	504.152.515,84	465.061.707,90
2. (RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES)	(389.248.170,67)	(428.338.978,61)

V. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	81.176.800,97	81.176.800,97
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO	5.235.837,46	2.198.247,46
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	(470.492,36)	(470.492,36)
II. Otros ajustes por cambio de valor	(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	24.408.695,86	24.408.695,86
A-4) SOCIOS EXTERNOS	15.557.560,08	15.557.560,08
B) PASIVO NO CORRIENTE	140.162.139,61	140.162.139,61
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	22.868.850,01	22.868.850,01
II. DEUDAS A LARGO PLAZO	105.976.462,99	105.976.462,99
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	11.316.826,61	11.316.826,61
C) PASIVO CORRIENTE	77.212.661,12	77.214.481,70
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	18.878.721,77	18.878.721,77
III. DEUDAS A CORTO PLAZO	15.208.805,67	15.208.805,67
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	43.124.878,90	43.126.699,48
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	254,78	254,78
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	1.116.895.616,30	1.074.769.038,94

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	2018 Aprobado	2018 Reexpresado
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	30.745.288,37	30.745.288,37
2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO	(23.288.207,10)	(23.288.207,10)
4. APROVISIONAMIENTOS	6.229.881,66	5.059.633,64
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(4.889.845,94)	(4.889.845,94)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamiento	11.119.727,60	9.949.479,58
5. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2.106.723,28	2.106.723,28
6. GASTOS DE PERSONAL	(8.255.803,06)	(8.257.623,64)
a) Sueldos, Salarios Y Asimilados	(6.331.070,70)	(6.331.070,70)
b) Cargas Sociales	(1.922.342,37)	(1.924.162,95)
c) Otros gastos sociales	(2.389,99)	(2.389,99)
7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(10.335.065,30)	(10.335.065,30)
8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	(665.103,34)	(665.103,34)
10. EXCESO DE PROVISIONES	1.523.652,84	1.523.652,84
11. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES INMOVILIZADO	(1,35)	(1,35)

14. OTROS RESULTADOS	1.865.867,36	1.865.867,36
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)	(72.766,54)	(1.244.835,24)
15. INGRESOS FINANCIEROS	6.980.693,13	6.980.693,13
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	6.980.693,13	6.980.693,13
16. GASTOS FINANCIEROS	(2.094.293,11)	(2.094.293,11)
19. DETERIORO Y RDOs. POR ENAJENACIONES DE INTRUMENTOS FINANCIEROS	58.208,75	(1.807.312,65)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16+17+18+19+20)	4.944.608,77	3.079.087,37
21. PARTICIPACIÓN DE SOC. PUESTAS EN EQUIVALENCIA	(287.809,27)	(287.809,27)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	4.584.032,86	1.546.442,86
24. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	26.777,28	26.777,28
A.4) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.3+24)	4.610.810,14	1.573.220,14
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	5.235.837,46	2.198.247,46
Resultado atribuido a socios externos	(625.027,32)	(625.027,32)

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

El efecto de cualquier cambio de criterio fundamental, se registra de la siguiente forma: el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en reservas mientras que el efecto en el propio ejercicio se registra contra resultados. Asimismo, en estos casos se expresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio actual, la Entidad dominante, ha procedido a la corrección de errores de ejercicios anteriores, consistente en:

- Cálculo del deterioro de las actuaciones en desarrollo, derivado de los informes realizados por varias direcciones de la entidad, por importe de 36.465,96 miles de euros.
- La pérdida producida por imposibilidad material de ejecutar la sentencia respecto a la retroacción de las parcelas de resultado a origen de la actuación "Walaig" por importe de 3.795,10 miles de euros, ya que, la indemnización propuesta al Ayuntamiento de Monforte del Cid, al no ser la sentencia firme se ha provisionado entera.
- El deterioro de la Junta de Compensación Sector SUD-14 "Área de Valcorba" (UA-1), por importe de 1.865,52 miles de euros.
- Ajuste de la Seguridad Social del 2018 por importe de 1,82 miles de euros

Estas correcciones se han llevado contra resultados de ejercicios anteriores.

i) Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

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

Distribución de resultados de la entidad dominante:

El resultado del ejercicio actual refleja un resultado positivo por importe de 8.336,70 miles de euros, el correspondiente al ejercicio anterior también fue positivo, ascendiendo dichas ganancias a la cantidad de 7.136,12 miles de euros.

La propuesta de distribución del resultado del 2019 consiste en aplicar dichos resultados a minorar los “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Entidad Pública Empresarial y sus sociedades dependientes (Grupo SEPES) en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, han sido las siguientes:

a) Homogeneización de partidas

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

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

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

c) Inmovilizado intangible

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

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años. Los métodos y períodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado intangible, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

d) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra registrado a su precio de coste, en este caso el precio de adquisición (actualizado, en su caso, con diversas disposiciones legales de revalorización), menos la amortización acumulada y cualquier pérdida

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

En el ejercicio de 1996, la entidad dominante, SEPES, procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 5º del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio y en el Real Decreto 2607/1996 de 20 de diciembre.

Los importes de valoración, en miles de euros, fueron:

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

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

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

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

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

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

e) Criterio para terrenos y construcciones

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

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

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

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

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

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

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

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

1.- Arrendamientos financieros

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

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

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

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

2.- Arrendamientos operativos

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

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

g) Permutas

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

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

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

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

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

No se ha realizado ninguna permuta durante el ejercicio.

h) Instrumentos financieros

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

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

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

Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

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

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

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

a) Clasificación y valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio las sociedades del grupo, realizan un test de deterioro para los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro, si el valor recuperable del activo financiero es menor al valor en libros. Cuando se produce el registro de este deterioro se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Existencias

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

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

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

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

Terrenos	24.390,38
Solares y equipamientos	79.249,44

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

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

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

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

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

j) Transacciones en moneda extranjera

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

k) Impuesto sobre Beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios se determina a partir del beneficio antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minorra en bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

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

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

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

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

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

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

l) Ingresos y gastos

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

Se reconoce una venta cuando:

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

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

m) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

Los gastos de personal se devengan por el importe íntegro.

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

p) Subvenciones, donaciones y legados

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

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

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

También SEPES recibió subvenciones de Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales como son las de "Aguas Vivas", "Barrio de San Isidro", "Vasco Mayacina" y "Loma de Colmenar". Además existe una subvención específica para la actuación industrial de "Tarazona". Desde 2010 SEPES no ha recibido ninguna subvención.

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

El 17 de febrero de 2009 se formalizó la cesión de terrenos con el Ayuntamiento de Camponaraya (León), para la actuación "Camponaraya Residencial", por valor de 40,8 miles de euros, se pasa a Subvención reintegrable hasta la construcción de las 550 viviendas. La cesión de dichos terrenos se estipula en el convenio de colaboración para el desarrollo de una actuación residencial firmado el 10 de julio de 2006.

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

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

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas una vez recibido el pago del saldo del Programa Operativo y en aplicación de la Decisión de la Comisión COM (2006) 3424 relativa al cierre de intervenciones (2000-2006) con cargo a los Fondos Estructurales ha procedido al reconocimiento e ingreso de la diferencia entre la ayuda transferida hasta el

31 de diciembre de 2012, 13.431,95 miles de euros y el importe programado, resultando un importe de 551,65 miles de euros.

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

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

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

q) Estado de flujos de efectivo consolidado

El estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, recoge los movimientos de tesorería realizados en el ejercicio y se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

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

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

r) Criterios en transacciones entre partes vinculadas.

La Entidad Pública Empresarial y sociedades dependientes realizan todas sus operaciones con vinculadas a valor razonable. Los Administradores de la Entidad Pública Empresarial y sociedades dependientes consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

s) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

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

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

t) Convenios

SEPES firma convenios con los Ayuntamientos y otras Entidades Públicas para el desarrollo de sus actuaciones. En el año 2019 se han suscrito cinco convenios nuevos y una adenda.

El procedimiento a seguir en los mismos es el siguiente:

a) Sólo se activarán como costes de actuación los que sean necesarios para su puesta en funcionamiento y su viabilidad, como son los convenios con las compañías eléctricas, los convenios con los Ayuntamientos para la adquisición de suelo, etc.

b) Los convenios para la financiación de obras de reparación con el fin de la regularización patrimonial de actuaciones puestas a la venta que quedan vivos con los Ayuntamientos, fueron realizados durante los años 2008 a 2011. Estos importes ya no son considerados gasto del polígono, sino gastos generales del ejercicio correspondiente.

5. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado material, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestra en la tabla siguiente:

DESCRIPCION	Miles de euros				
	SALDO FIN	VARIACIONES			SALDO FIN
	EJERCICIO ANTERIOR	ENTRADAS/ DOTACIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	EJERCICIO ACTUAL
COSTE					
Terrenos y Bienes naturales					
Edificios	19.997,07				19.997,07
Otras construcciones	59,69				59,69
Instalaciones técnicas complejas					
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones	4.520,03				4.520,03
Mobiliario	1.370,38				1.370,38
Equipos proceso de información	1.687,52	66,59		(755,80)	998,31
Elementos de transporte	181,60				181,60
Otros	24,99				24,99
Anticipos e Inmovilizado material en curso					
TOTAL	27.841,28	66,59		(755,80)	27.152,07
AMORTIZACION					
Edificios	(4.517,15)	(197,31)			(4.714,46)
Otras construcciones	(41,79)	(5,97)			(47,76)
Instalaciones técnicas complejas					
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones	(4.299,11)	(142,20)			(4.441,31)
Mobiliario	(1.287,77)	(48,35)			(1.336,12)
Equipos proceso de información	(1.589,91)	(45,46)		753,66	(881,71)
Elementos de transporte	(181,60)				(181,60)
Otros	(24,99)				(24,99)
TOTAL	(11.942,32)	(439,29)		753,66	(11.627,95)
DETERIORO					
Terrenos y Bienes naturales					
Otras construcciones					
Instalaciones técnicas complejas					
Maquinaria					
Utillaje					

DESCRIPCION	Miles de euros				
	SALDO FIN	VARIACIONES			SALDO FIN
	EJERCICIO ANTERIOR	ENTRADAS/DOTACIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	EJERCICIO ACTUAL
Otras Instalaciones					
Mobiliario					
Equipos proceso de información					
Elementos de transporte					
Otros					
TOTAL					
TOTAL NETO	15.898,96	(372,70)		(2,14)	15.524,12

El detalle del saldo neto por sociedades del epígrafe “Terrenos y construcciones” al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

Sociedad	Ejercicio actual Miles de Euros	Ejercicio anterior Miles de Euros
Sepes	15.163,41	15.360,72
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. S.M.E.	11,94	17,91
S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación	119,19	119,19
Total Neto	15.294,54	15.497,82

Las sociedades del grupo amortizan sus activos materiales siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. Se amortiza en función de los siguientes coeficientes:

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

Las variaciones en el inmovilizado, altas y bajas, corresponden a ordenadores.

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ascienden en miles de euros a:

DETALLE DE ELEMENTOS TOTALMENTE AMORTIZADOS

DESCRIPCIÓN	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Otras Instalaciones	3.003,48	3.003,48
Mobiliario	819,88	819,94
Equipos proceso de información	1.129,14	1.616,35
Elementos de transporte	181,60	181,60
Otros	24,99	24,99
Total	5.159,09	5.646,36

Activos con restricciones de titularidad: No existen a 31 de diciembre de 2019 activos con restricciones de titularidad.

A 31 de diciembre de 2018 tampoco existían activos con restricciones de titularidad.

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2019, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2018 tampoco se tenían formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

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

6. Inmovilizado intangible

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado intangible, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestra en la tabla siguiente en miles de euros:

DESCRIPCIÓN	Miles de Euros				
	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
		ENTRADAS/ ADICIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
COSTE					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial					
Fondo de comercio					
Derecho de traspaso					
Aplicaciones informáticas	2.063,51	17,40			2.080,92
Anticipos					
Otros					
TOTAL	2.063,51	17,40			2.080,92
AMORTIZACIÓN					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial					
Derecho de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(2.004,90)	(38,18)			(2.043,08)
Otros					
TOTAL	(2.004,90)	(38,18)			(2.043,08)
DETERIORO					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial					
Derecho de traspaso					
Aplicaciones informáticas					
Otros					
TOTAL					
TOTAL NETO	58,61	(20,78)			37,83

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

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

Los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende en miles de euros a:

DESCRIPCIÓN	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Aplicaciones informáticas	1.981,78	1.922,45
TOTAL	1.981,78	1.922,45

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2019, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado intangible.

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

7. Inversiones Inmobiliarias

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

En el grupo consolidado, las únicas sociedades que tienen inversiones inmobiliarias son: Sepes y la “Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de La Rioja, S.A. en liquidación”.

Las construcciones se amortizan al 2 por ciento anual.

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
		ENTRADAS/ DOTACIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
COSTE					
Terrenos y Bienes naturales	18.926,66	0,00	0,00	(8.160,27)	10.766,39
Otras construcciones	4.366,80	0,00	0,00	0,00	4.366,80
Anticipos e Inversiones inmobiliarias en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	23.293,46	0,00	0,00	(8.160,27)	15.133,19
AMORTIZACION					
Otras construcciones	(1.576,57)	(84,88)	0,00	0,00	(1.661,44)
TOTAL	(1.576,57)	(84,88)	0,00	0,00	(1.661,44)
DETERIORO					
Terrenos y Bienes naturales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL NETO	21.716,90	(84,88)	0,00	(8.160,27)	13.471,75

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

Sociedad	SALDO FIN EJERCICIO	
	ACTUAL	ANTERIOR
SEPES	13.347,87	21.593,02
S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación	123,88	123,88
Total neto	13.471,75	21.716,90

En la Entidad dominante SEPES el saldo a 31 de diciembre de 2019 comprende los siguientes elementos:

1.- Las instalaciones del Deportivo Santa Ana alquiladas a la Sociedad participada “Deportivo Santa Ana, S.L.”

2.- Fruto del convenio firmado el 11 de junio de 2014 entre la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento de Badajoz y SEPES para el desarrollo de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo, donde la Junta de Extremadura promoverá y ejecutará la primera fase de la Plataforma (PIR) sobre los terrenos propiedad de SEPES. Esta Entidad para obtener un rendimiento sobre el resto de los terrenos rústicos, hasta el momento en que finalicen los trámites urbanísticos correspondientes para su desarrollo, tiene formalizados 4 contratos de arrendamiento rústico con una superficie de 1.837.102 metros cuadrados.

3.- Con la misma finalidad y mientras no se comiencen las obras de urbanización del polígono Tordesillas resto, y para obtener un rendimiento de las fincas, están formalizados dos contratos privados de arrendamiento, con una superficie de 74.785 metros cuadrados.

4.- El Consejo de Administración de SEPES con fecha 3 de mayo de 2018 aprobó el precio base para el arrendamiento por tres años de 9 naves de la actuación “Campollano Norte”. Durante este año se ha arrendado la nave B4.

Las cifras incluidas en el resultado de los ejercicios 2019 y 2018 correspondientes a las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	2019	2018
Ingresos por arrendamientos	43,56	191,91
Resultado antes de impuestos	7,81	157,56

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias y no existía obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

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

8. Activos financieros

8.1 Activos financieros a largo plazo

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

Ejercicio actual:

El detalle de las diferentes inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, se muestra en la tabla siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo						
Entidades pertenecientes al perímetro de consolidación (Puesta en equivalencia)						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación		Créditos de Sociedad Dominante	Participación		Créditos de Sociedad Dominante
	Porcentaje	Valor		Porcentaje	Valor	
A.M.C. Polígono de Arinaga	30,81	110,47		30,81	146,11	
A.M.C. Polígono Valle de Güimar	30,00	(1.914,04)		30,00	(1.939,64)	
Saprelorca, S.A.	35,46	3.744,91	2.368,21	45,08	3.794,25	0,00
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. en liquidación	0,00	0,00		33,33	32,24	
Bilbao Ría 2000, S.A.	25,01	1.461,73	8.661,98	25,01	1.631,57	8.492,13
Deportivo Santa Ana, S.L.	48,75	155,39		48,75	145,50	
Suma Entidades Asociadas (perímetro consolidación)		3.558,46	11.030,19		3.810,03	8.492,13

Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación		Créditos de sociedad dominante	Participación		Créditos de sociedad dominante
	Porcentaje	Valor		Porcentaje	Valor	
Consortio Rio San Pedro	64,76	(1.230,96)	1.230,96	64,76	(1.230,96)	1.230,96
Junta de Compensación VA-2G2 de la Zona Ferroviaria de Jerez	30,00	0,00		30,00	0,00	
J.C. S.U.D.14,UA1 Area Valcorba	41,66	11.258,46		41,66	11.526,51	
Suma entidades fuera del perímetro de consolidación		10.027,50	1.230,96		10.295,55	1.230,96
Total Participaciones puestas en Equivalencia		3.558,46			3.810,03	
Total crédito a Sociedades puestas en Equivalencia		11.030,19			8.492,13	
Total Otros Activos Financieros		11.258,46			11.526,51	
Total inversiones en empresas grupo y asociadas l/plazo		25.847,11			23.828,67	

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el desglose de Activos, Pasivos y principales cifras de las cuentas de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

Sociedades	Ejercicio 2019 (Importe en miles de euros)				
	A.M.C. Pol. Ind. de Arinaga	A.M.C. Pol. Ind. Valle de Güimar	SAPRELORCA, S.A.	BILBAO RIA 2000,S.A.	DEPORTIVO SANTA ANA,S.L.
Balance					
ACTIVO NO CORRIENTE	2.245,31	276,89	1.045,06	53,63	268,33
ACTIVO CORRIENTE	9.064,66	974,83	14.046,86	186.784,62	131,51
TOTAL ACTIVO	11.309,97	1.251,72	15.091,92	186.838,25	399,84
PATRIMONIO NETO	10.057,51	87,57	10.559,49	1.470,54	318,75
PASIVO NO CORRIENTE			3.240,03	39.000,00	
PASIVO CORRIENTE	1.252,46	1.164,15	1.292,40	146.367,71	81,09
TOTAL PASIVO	11.309,97	1.251,72	15.091,92	186.838,25	399,84
Cuenta de resultados					
INGRESOS EXPLOTACIÓN	151,28	249,15	147,64	1.623,61	898,56
RDO. DE EXPLOTACIÓN	(118,62)	85,37	(98,88)	616,43	29,53
RDO. FINANCIERO	0,22		(81,52)	(616,43)	(2,49)
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(118,40)	85,37	(180,40)		27,04
RDO. DEL EJERCICIO	(134,03)	85,37	(134,08)	0,00	20,28

Sociedades	Ejercicio 2018 (Importe en miles de euros)					
	A.M.C. Pol. Ind. de Arinaga	A.M.C. Pol. Ind. Valle de Güimar	SAPRELORCA, S.A.	P.L.S.W.E.	BILBAO RIA 2000,S.A.	DEPORTIVO SANTA ANA,S.L.
Balance						
ACTIVO NO CORRIENTE	2.241,31	276,89	1.016,30	3,80	56,31	270,97
ACTIVO CORRIENTE	9.152,77	960,60	14.589,31	100,29	227.530,86	274,68
TOTAL ACTIVO	11.398,08	1.237,49	15.605,61	104,09	227.587,17	545,65
PATRIMONIO NETO	10.173,19	2,21	8.416,19	96,72	1.470,54	298,46
PASIVO NO CORRIENTE			901,83		78.432,24	6,00
PASIVO CORRIENTE	1.224,89	1.235,28	6.287,59	7,37	147.684,39	241,18
TOTAL PASIVO	11.398,08	1.237,49	15.605,61	104,09	227.587,17	545,65
Cuenta de resultados						
INGRESOS EXPLOTACIÓN	124,67	218,99	1.573,72		1.810,97	790,49
RDO. DE EXPLOTACIÓN	(1.049,45)	58,32	113,73	(346,03)	856,86	512,62
RDO. FINANCIERO			(253,03)	(0,01)	(856,86)	(2,16)
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(1.049,45)	58,32	(139,30)	(346,04)		510,46
RDO. DEL EJERCICIO	(1.049,45)	58,32	(104,48)	(346,04)	0,00	693,30

Inversiones financieras a largo plazo						
Instrumentos de patrimonio						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación		Créditos de sociedad dominante	Participación		Créditos de sociedad dominante
	Porcentaje	Valor		Porcentaje	Valor	
Puerto Seco del Suroeste Europeo, S.L.	16,33	13,69				
Puerto Seco de Madrid, S.A. S.M.E.	13,08	1.021,72		13,08	1.021,72	
V.P.I. Logística, S.A.	0,987	669,13		0,987	662,60	
Gestión Urbanística de Baleares, S.A.	5,33	48,05		5,33	48,05	
Pol. Industrial de Granadilla, S.A.	10,00	1.487,71		10,00	1.487,70	
Act. Urb. SUNP-37.3 Costa Vella	2,16	16,07				
Suma participaciones otras partes vinculadas		3.256,37			3.220,07	
Total Instrumentos de patrimonio		3.256,37			3.220,07	
Créditos por enajenación inmovilizado			1.867,38			1.337,17
Créditos al personal			1,23			8,44
Total Créditos a terceros			1.868,61			1.345,61
Fianzas constituidas a largo plazo			814,17			814,17
Otros activos financieros			814,17			814,17
Total inversiones financieras a largo plazo			5.939,15			5.379,85

a) ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Miles de Euros

Los Activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se distribuyen según el siguiente detalle:

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2019						
Instrumentos de patrimonio Valores representativos de deuda				16.842,34		16.842,34
Créditos, derivados y otros			1.868,61	12.261,15		14.129,76
Otros activos financieros			814,17			814,17
			2.682,78	29.103,49		31.786,27
2018						
Instrumentos de patrimonio Valores representativos de deuda				17.325,64		17.325,64
Créditos, derivados y otros			1.345,61	9.723,10		11.068,71
Otros activos financieros			814,17			814,17
			2.159,78	27.048,74		29.208,52

a.1- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		Miles de Euros
Desglose del saldo a 31 de diciembre del 2019 y 2018:		
2019	Importe	
Aportaciones a Juntas de Compensación	10.027,51	
Valoración participaciones puestas en equivalencia	3.558,46	
Valoración participaciones otras partes vinculadas	3.256,37	
TOTAL INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	16.842,34	
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	11.030,18	
Créditos a sociedades asociadas	1.230,97	
TOTAL CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	12.261,15	
Total		29.103,49
2018	Importe	
Aportaciones a Juntas de Compensación	10.295,54	
Valoración participaciones puestas en equivalencia	3.810,03	
Valoración participaciones otras partes vinculadas	3.220,07	
TOTAL INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	17.325,64	
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	8.492,13	
Créditos a sociedades asociadas	1.230,97	
TOTAL CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	9.723,10	
Total		27.048,74

a.2- PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

Miles de Euros

Los vencimientos previstos para los préstamos y partidas a cobrar concedidos a terceros son los siguientes:

	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Depósitos y fianzas					814,17	814,17
Valores representativos de deuda						
Créditos comerciales					1.868,61	1.868,61
Otros						
Suma					2.682,78	2.682,78

b) Restantes Inversiones financieras a largo plazo

Ejercicio actual:

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

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la Entidad dominante SEPES, el epígrafe “Créditos a terceros” recoge un total de 1.868,61 miles de euros, de los cuales:

- ✓ 1.867,38 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación “Enterrerios” (Zaragoza).
- ✓ 1,23 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

II. - La sociedad “Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.” recoge en el epígrafe “otros activos financieros” un total de 3 mil euros que corresponden a fianzas y 14.000 miles de euros en depósitos constituidos.

Ejercicio anterior:

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la Entidad dominante SEPES, el epígrafe “Créditos a terceros” recoge un total de 1.353,58 miles de euros, de los cuales:

- ✓ 1.337,17 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación “Enterrerrios” (Zaragoza).
- ✓ 16,41 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

II. - La sociedad “Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.” recoge en el epígrafe “otros activos financieros” un total de 7,00 mil euros que corresponden a fianzas y 807,17 miles de euros en depósitos constituidos.

8.2 Activos financieros a corto plazo

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

Comprende los importes que deben las empresas en las que SEPES participa y que no se consolidan por el método de integración global, corresponde al 60% de los intereses devengados en el período 2014-2018 por un crédito participativo otorgado a la sociedad “Saprelorca, S.A.” que se hará efectivo en el primer trimestre del año 2020, se recogen en el cuadro siguiente las empresas deudoras e importes en miles de euros:

Empresa	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
SAPRELORCA, S.A.	297,49	2.832,06
Total Inversiones en Empresas del grupo y asociadas a corto plazo	297,49	2.832,06

Con referencia al préstamo participativo otorgado a la sociedad “Saprelorca, S.A.”, el Consejo de Administración de SEPES con fecha 27 de febrero de 2019 acordó:

-Autorizar la novación del préstamo participativo otorgado a la participada S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (SAPRELORCA) de fecha 26 de junio de 2009 y posteriormente novado el 25 de enero de 2012 modificando las siguientes cláusulas:

- Excluir como prestamista al INSTITUTO DE FOMENTO DE MURCIA, toda vez que el INFO ha optado por la conversión de su aportación en capital social, como consecuencia la participación de SEPES después de esta novación disminuirá.
- El tipo de interés será variable en función del resultado de explotación.
- Último período de interés 31 de diciembre de 2026.
- Los intereses devengados serán satisfechos por anualidades vencidas el 31 de enero del año siguiente. De no ser abonadas se sumarán al principal del préstamo.
- La sociedad prestataria amortizará el préstamo participativo en las fechas y cuantías siguientes:
 - 1) Los 461.164,17 euros de intereses devengados en el período 2014-2018, el 40% antes de finalizar el primer trimestre de 2019 y el restante 60% antes de finalizar el primer trimestre del año 2020.
 - 2) El saldo reconocido a 31 de marzo de 2014 por importe de 2.368.209,07 Euros será reembolsado por la prestataria, sin necesidad de requerimiento previo, en un solo pago, al término de la duración del presente contrato.

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

b) OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Miles de Euros

La composición del saldo a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es la siguiente:

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2019						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
			34.001,99			34.001,99
			3,98	14.003,35		14.007,32
			34.005,97	14.003,35		48.009,32
2018						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
			40.664,97			40.664,97
			25,83	26.503,35		26.529,18
			40.690,80	26.503,35		67.194,15

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

9.1 Arrendamientos financieros

Destacamos la situación de la Entidad dominante, SEPES.

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

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

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

En el año 2010 se estudió la depreciación de este activo debido a la bajada del Índice de Precios al Consumo de viviendas durante los años 2008 a 2010, habiéndose dado una pérdida de valor de 470,49 miles de euros.

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

La valoración del activo Entrerriós es de 1.867,38 miles de euros, en el ejercicio anterior 1.337,17 miles de euros.

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

9.2 Arrendamientos operativos

a) Como arrendatario Miles de euros

Contrato	Cuotas pagadas en	
	el ejercicio actual	el ejercicio anterior
Pagos mínimos por arrendamiento	45,09	39,94
Total	45,09	39,94

b) como arrendador

Contrato	Cuotas facturadas en	
	el ejercicio actual	el ejercicio anterior
Cobros mínimos por arrendamiento	43,56	191,91
Total	43,56	191,91

9.2.1 Como arrendatario

Los gastos incurridos en el ejercicio ascienden a 46,14 miles de euros, todos ellos originados en la empresa “Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.” (SEA): 45,09 miles de euros, por el alquiler de las oficinas donde se encuentra su domicilio social y 1,05 miles de euros por arrendamiento de vehículos utilizados en la propia actividad de la sociedad. En el ejercicio anterior, los gastos incurridos ascendieron a 39,94 miles de euros.

9.2.2 Como arrendador

SEPES actúa como arrendador de:

- unas instalaciones deportivas a la empresa asociada “Deportivo Santa Ana, S.L.”, por las que según contrato firmado el 21 de marzo de 2.019 percibe un canon equivalente al 3% de los ingresos provenientes de las cuotas de los abonados de DEPORTIVO SANTA ANA, S.L., habiendo facturado en el ejercicio actual la cantidad de 19,59 miles de euros, frente a los 167,87 miles de euros facturados en el ejercicio anterior, en el que estaba vigente el contrato firmado el 28 de julio de 2009 (IVA excluido).
- De fincas rústicas, con el fin de obtener un rendimiento, en tanto en cuanto no se comienzan las obras de urbanización. De estas operaciones se informa en la nota 7 de esta memoria. Durante el ejercicio actual se ha facturado la cantidad de 11,79 miles de euros, frente a los 15,72 miles de euros del ejercicio anterior.
- El Consejo de Administración de SEPES con fecha 3 de mayo de 2018 aprobó el precio base para el arrendamiento por tres años de 9 naves de la actuación “Campollano Norte”. Durante este ejercicio se ha arrendado la nave B4 por un importe de 5,70 miles de euros, durante el ejercicio anterior se arrendó esta nave por un importe de 1,90 miles de euros.

La “S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación” alquila parte de las oficinas sitas en C/ Barriocepo, 13-17, habiéndose firmado un contrato el 01/02/2011 por un importe de 6 mil euros anuales, por una duración de 10 años y cuotas actualizables según el IPC.

Los ingresos del ejercicio han ascendido a 6,49 miles de euros y unos gastos de 0,99 miles de euros. Los ingresos del ejercicio anterior ascendieron a 6,42 miles de euros y unos gastos de 0,74 miles de euros.

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Ejercicio actual:

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores varios	Personal	Impuesto corriente	A.A.P.P.	TOTAL
	largo plazo	corto plazo					
SEPES	3.080,27	31.046,14	2.898,23	42,96	9,53	555,83	37.632,96
GESTUR RIOJA	0,00	0,00	0,00	0,98	1,23	11,36	13,57
S.E.A.	0,00	0,00	0,30	13,39	1,95	0,00	15,64
TOTAL	3.080,27	31.046,14	2.898,53	57,33	12,71	567,19	37.662,17

Deudores varios incluye además del epígrafe “otros deudores” la cantidad adeudada por la “sociedad puesta en equivalencia” A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga por 21,10 miles de euros (21,10 miles de euros en el ejercicio anterior).

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

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

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

CREDITOS COMERCIALES	IMPORTE
CLIENTES A CORTO PLAZO	
VENCIDOS A 31-12-2019	84.451,58
AÑO 2020	906,63
TOTAL	85.358,21
DETERIORO DE VALOR OP. COMERCIALES	43.195,60
DETERIORO DE VALOR DE OTROS CLIENTES	11.116,48
Total deterioro de valor clientes	54.312,08
TOTAL CLIENTES A CORTO PLAZO	31.046,14
CLIENTES A LARGO PLAZO	
AÑO 2021	773,51
AÑO 2022	628,41
AÑO 2023	489,52
AÑO 2024	379,58
AÑO 2025	222,38
AÑO 2026	196,20
AÑO 2027	181,17
AÑO 2028	168,81
AÑO 2029	40,70
TOTAL CLIENTES A LARGO PLAZO	3.080,27
TOTAL	34.126,41

En el ejercicio actual se han contabilizado intereses de demora devengados por importe de 5.284,08 miles de euros (4.146,33 miles de euros en el ejercicio anterior).

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto:

- el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 427,28 miles de euros por la expropiación del polígono “Gonzalo Chacón”. Aunque el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por dicho importe, frente a la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, desde el ejercicio 2008 se encuentra totalmente provisionada la deuda, por criterio de prudencia, debido a que dicha empresa se encuentra en situación de concurso de acreedores.

-la indemnización sustitutoria por importe de 10.689,19 miles de euros, dictado por el juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Alicante, en el procedimiento ordinario 1017/2006 ante la imposibilidad material de ejecutar la sentencia respecto a la retroacción de las parcelas de resultado a origen de la actuación “Walaig”. Al no ser firme la sentencia se encuentra totalmente provisionada.

Ejercicio anterior:

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores varios	Personal	Impuesto corriente	A.A.P.P.	TOTAL
	largo plazo	corto plazo					
SEPES	7.394,45	35.680,99	4.954,57	7,97	118,36	284,82	48.441,16
GESTUR RIOJA	0,00	0,00	0,00	0,00	1,27	1,54	2,81
S.E.A.	0,00	5,76	0,30	15,38	10,69	0,00	32,13
TOTAL	7.394,45	35.686,75	4.954,87	23,35	130,32	286,36	48.476,10

Deudores varios incluye además del epígrafe “otros deudores” las cantidades adeudadas por las “sociedades puestas en equivalencia” Deportivo Santa Ana, S.L., por el alquiler de unas instalaciones deportivas que asciende en el ejercicio actual, a la cantidad de 994,16 miles de euros encontrándose totalmente deteriorado dicho saldo (791,04 miles de euros en el ejercicio anterior), así como 21,10 miles de euros adeudadas por la entidad asociada A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga (21,10 miles de euros en el ejercicio anterior).

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

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

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

CREDITOS COMERCIALES	IMPORTE
CLIENTES A CORTO PLAZO	
VENCIDOS A 31-12-2018	72.552,42
AÑO 2019	3.358,02
TOTAL	75.910,44
DETERIORO DE VALOR OP. COMERCIALES	(39.757,16)
DETERIORO DE VALOR DE OTROS CLIENTES	(472,28)
Total deterioro de valor clientes	(40.229,44)
TOTAL CLIENTES A CORTO PLAZO	35.680,99
CLIENTES A LARGO PLAZO	
AÑO 2020	3.366,58
AÑO 2021	2.037,04
AÑO 2022	606,60
AÑO 2023	469,58
AÑO 2024	308,84
AÑO 2025	200,37
AÑO 2026	158,57
AÑO 2027	139,89
AÑO 2028	103,95
AÑO 2029	3,03
TOTAL CLIENTES A LARGO PLAZO	7.394,45
TOTAL	43.075,44

En el ejercicio actual se han contabilizado intereses de demora devengados por importe de 4.146,33 miles de euros (5.890,58 miles de euros en el ejercicio anterior).

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 427,28 miles de euros por la expropiación del polígono "Gonzalo Chacón". Aunque el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por dicho importe, frente a la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, desde el ejercicio 2008 se encuentra totalmente provisionada la deuda, por criterio de prudencia, debido a que dicha empresa se encuentra en situación de concurso de acreedores.

Análisis del deterioro de las ventas a plazo

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

Según el PGC vigente, el deterioro o rebaja de valor anual de estos activos financieros que puede reconocerse con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio, se determina a partir de los flujos esperados de los mismos, lo que obliga a cuestionar si en el futuro el comportamiento de estos flujos sufrirá variaciones en su importe y calendario respecto a lo contractualmente previsto.

Ejercicio actual:

SEPES:

Para la estimación del deterioro reversible de estos créditos por operaciones comerciales se ha tomado como base el importe de los impagos ya producidos (deuda vencida) y el riesgo o exposición potencial futura durante toda la vida restante del activo. De forma que, el importe de las pérdidas por deterioro incurridas en estas partidas es la diferencia entre su valor contable (a coste amortizado) y el valor actual de sus flujos estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Hay que destacar que el número de morosos no ha aumentado en el presente ejercicio sino que han disminuido en 31 y el importe de los mismos, únicamente, se incrementa por el devengo de los intereses de demora:

IMPORTES EN MILES DE EUROS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PRINCIPAL VENCIDO	36.620,49	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60	30.766,07
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	22.590,53	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99	751,66
INTERESES VENCIDOS	6.426,49	6.197,37	5.658,11	5.376,82	5.081,16	4.806,27	4.446,93
INTERESES PENDIENTES DE VENCIMIENTO	2.013,98	1.200,95	586,25	343,22	163,61	100,20	82,60
INTERESES DE DEMORA	18.894,25	21.746,85	24.050,23	27.398,84	32.918,84	33.439,99	36.734,40
Total	86.545,73	83.191,48	74.826,41	73.478,11	75.178,38	72.813,05	72.781,66

En el presente ejercicio no hay ninguna operación que haya entrado en mora.

Se han identificado a 31 de diciembre de 2019 los saldos de clientes que presentan dudas en cuanto al tiempo e importe de su recuperación, al existir evidencias objetivas de deterioro por materialización de riesgo de créditos (impagos), sobre los cuales se han de calcular las correcciones de valor específicas que resulten necesarias. Estos créditos corresponden a 196 operaciones comerciales y 151 clientes.

El capital vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 72.894,91 miles de euros en 2011 a 31.517,73 miles de euros al cierre del ejercicio 2019.

IMPORTES EN MILES DE EUROS	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PRINCIPAL VENCIDO	36.620,49	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60	30.766,07
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	22.590,53	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99	751,66
TOTAL VENCIDO Y PENDIENTE DE VENCIMIENTO	59.211,02	54.046,30	44.531,83	40.359,24	37.014,77	34.466,59	31.517,73

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 31.517,73 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 30.766,07 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el “efecto arrastre de cada operación” de la deuda pendiente de vencimiento 751,66 miles de euros.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2019, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 34.811,50 miles de euros.

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

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

Partiendo de estos datos, se ha estimado a 31 de diciembre de 2019 el valor actual de los flujos futuros utilizando el tipo de interés efectivo, en función de la expectativa razonable más probable a la fecha de formulación de los estados financieros anuales, justificada en la información disponible sobre la situación económico-financiera del cliente y sobre el estado de las acciones recuperatorias emprendidas por SEPES vía negociación o procedimiento judicial.

En la gran mayoría de los casos, se parte de la estimación de la posibilidad de cobros (fecha e importe) que tengan su procedencia en la recuperación del bien inmueble objeto de la venta a plazos origen de cada uno de estos activos, mediante la realización de la garantía hipotecaria asociada si existe, o de otros procedimientos legales, y su posterior venta. Este procedimiento exige estimar la fecha prevista de recuperación del inmueble, momento en el que se incluirá en contabilidad al coste histórico del mismo, pudiendo producirse una pérdida contable, y la fecha y precio de venta del mismo en el futuro, momento en que, de haberse registrado una pérdida, se recuperaría total o parcialmente. En el resto de los casos, se parte de la estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual pendiente de vencimiento a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal, e intereses de aplazamiento.

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

A 31/12/2019 el deterioro acumulado asciende a 54.312,08 miles de euros.

Este año SEPES ha provisionado, la cantidad de 15.970,15 miles de euros de los cuales 5.280,96 correspondieron a deterioro de clientes y 10.689,19 miles de euros a otras provisiones operaciones comerciales. El ejercicio anterior SEPES la cantidad de 4.389,82 miles de euros de los cuales 4.035,44 correspondieron a deterioro de clientes y 354,38 miles de euros a otras provisiones operaciones comerciales.

Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.: La Sociedad a 31 de diciembre de 2019 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 52,31 miles de euros, dicha provisión la había realizado la empresa absorbida SIGALSA pasando dicho importe en el proceso de fusión (en el ejercicio anterior 52,31 miles de euros), no habiéndose efectuado ni en este ejercicio ni en el anterior dotación a la misma.

Resto de deudores

	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas	Impuesto corriente	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas	Impuesto corriente
SEPES	2.941,19	555,83	9,53	4.962,55	284,82	118,36
Ajuste en consolidación	0,00			0,00		
GESTURRIOJA	0,98	11,36	1,23	0	1,54	1,27
S.E.A.	13,69	0,00	1,95	15,68	0,00	10,69
Total	2.955,86	567,19	12,71	4.978,23	286,36	130,32

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

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Deudores varios	5.004,16	7.115,40
Deudores por suplidos	16,74	16,74
Deudores empresas participadas	44,80	21,10
Deudores Feder	3,09	3,09
Deudores otras subvenciones	200,00	200,00
Provisión de fondos a letrados y otros	61,74	65,54
Personal	42,96	7,97
Total	5.373,49	7.429,84
Provisión Deudores varios	(2.475,26)	(2.475,26)
Total	2.898,23	4.954,58

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

En este ejercicio, la principal disminución ha sido el ingreso del Ayuntamiento de Navalcarnero al ejecutar la sentencia firme dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, donde se condenaba a este Ayuntamiento por 1.343,62 miles de euros, más los intereses devengados en concepto del embargo municipal ejecutado en su día por IBI e IAE 2005-2012 y los ingresos parciales de la empresa OCA CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A. por la sentencia 396/2016.

- Deudores empresas participadas incluye el canon correspondiente al ejercicio 2019 pendiente de pago por el arrendamiento de las instalaciones deportivas a “Deportivo Santa Ana, S.L.” y que ha sido abonado en el mes de enero de 2020 y la cantidad adeudada por la “A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga” por la regularización de las comisiones de ventas.

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

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

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

- Provisión deudores varios: Los conceptos e importes provisionados son los siguientes:

	Prov. Año anterior	Aplicación (Dotación) ejercicio	Total provisión
Deudores varios	(2.475,26)	0,00	(2.475,26)
Deudores por suplidos	0,00		0,00
Provisión de fondos a letrados y otros	0,00		0,00
Total	(2.475,26)	0,00	(2.475,26)

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

11. Existencias

El desglose de las existencias así como su deterioro a 31 de diciembre de 2019 y 2018, en miles de euros, es el siguiente:

	EXISTENCIAS		Deterioro de existencias		Neto	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)
Materia primas	4.076,23	4.076,23			4.076,23	4.076,23
Otros aprovisionamientos						
Productos en curso	493.632,68	528.135,94	(156.108,56)	(183.448,32)	337.524,12	344.687,62
Productos terminados	625.262,43	603.260,70	(127.960,53)	(124.773,48)	497.301,90	478.487,22
Anticipos concedidos	2.856,28	2.684,68			2.856,28	2.684,68
Total	1.125.827,62	1.138.157,55	(284.069,09)	(308.221,80)	841.758,53	829.935,75

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

En el ejercicio actual, el deterioro del valor de las existencias ha disminuido en un importe de 24.152,71 miles de euros. En el ejercicio anterior reexpresado, el deterioro del valor de las existencias aumentó en un importe de 24.127,84 miles de euros.

Las correcciones valorativas por deterioro de existencias que ascienden a 284.069,09 miles de euros, (308.221,80 miles de euros en el ejercicio anterior reexpresado), corresponden a la Entidad dominante SEPES por un importe de 307.135,37 miles de euros y a "Suelo Empresarial del Atlántico, S.L, S.M.E." por un importe de 1.086,43 miles de euros.

Por lo referente a la Entidad dominante SEPES las variaciones de existencias más importantes durante el año 2019 han sido las siguientes:

- Los aprovisionamientos más significativos han sido:
 - . Finalización de las obras de urbanización de la actuación "Curtis Texeiro 2ª Fase",
 - . las obras de urbanización de "Torrehierro 2ª Fase 1ª Etapa",
 - . las obras de edificación de "Melilla 21 viviendas",
 - . los pagos de los justiprecios de las actuaciones "La Senda" y
 - . el convenio eléctrico de "Ribadeo".

Este año, según Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, se han activado en existencias gastos financieros del crédito ICO por importe de 2 mil euros (en el ejercicio anterior se activaron 8,61 euros).

Durante el ejercicio 2011, siguiendo recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se llevó a cabo un análisis de determinadas actuaciones en las que sus costes podían estar por encima del valor de mercado, resultando un deterioro de 93.758,05 miles de euros correspondientes a las actuaciones relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo (OPCS) por importe de 42.918,79 miles de euros y las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) por importe de 50.839,26 miles de euros (ver nota 27).

Asimismo, está totalmente provisionado "El Trocadero Resto" por 773,84 miles de euros.

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

En el ejercicio 2013, y dado que ya existían indicios de deterioro de las existencias de la Entidad al cierre de 2011 y 2012, en especial, en lo relativo a las adquisiciones de suelo de los últimos ejercicios (como se ponía de manifiesto en los informes de auditoría de dichos ejercicios), se realizó el siguiente trabajo:

- i) continuación de los análisis de deterioro de las actuaciones de la Entidad, alcanzando una cobertura del 99 por ciento del inventario;
- ii) contratación de una empresa tasadora independiente que realizó las valoraciones de las actuaciones a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 para evaluar el deterioro en cada uno de estos ejercicios. El resultado de dichas valoraciones puso de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 17.916 miles de euros en 2013, lo que totalizó un deterioro de 222.005 miles de euros de los que 209.501 miles de euros fueron contra provisión de existencias y 12.504 miles de euros contra provisión de riesgos y gastos (ver nota 27).

Durante el año 2014, 2015 y 2016, basados en esas valoraciones actualizaron los deterioros, bien aumentándolos por mayor coste o disminuyéndolos por ventas, quedando un deterioro a 31 de diciembre de 2016 de 265.036,55 miles de euros, de los cuales 7.862,71 miles de euros fueron contra provisión de riesgos y gastos.

En el ejercicio 2017 se procedió a actualizar el deterioro teniendo en cuenta los nuevos precios de venta aprobados por el Consejo, siempre y cuando hubiera habido ventas con dichos precios. En el año 2017 hubo un cambio de estimación del deterioro debido a la Sentencia 59/2017 en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Declara nulos ciertos preceptos legales que regulan el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor.

En otros años para el deterioro se tenía en cuenta el IVT, realizándose un deterioro global por actuación. Este año se realizó un estudio por producto, en los productos que tenían deterioro no se han tenido en cuenta las plusvalías y se han deteriorado sólo los productos con margen negativo. El efecto neto de este cambio de estimación supuso una reversión del deterioro de 2.164 miles de euros. Siguiendo las recomendaciones de la I.G.A.E. se efectuó un estudio de las parcelas que se encontraban con incidencias dentro del inventario de SEPES. Del resultado de dicho estudio realizó un deterioro de las mismas por importe de 2.256 miles de euros.

En 2016 Sepes revirtió deterioro de los terrenos situados en el ZAL de Valencia por una nueva valoración de las existencias. El anterior Plan Urbanístico fue anulado mediante sentencia del TSJCV 303/2013. La valoración de las existencias a 31/12/2017 soportada, por una tasación independiente de fecha 15 de noviembre de 2016, bajo la hipótesis de que el nuevo planeamiento se apruebe con la misma calificación, clasificación, usos, morfología y aprovechamiento que la aprobada anteriormente a la sentencia de anulación. El pasado 29 de noviembre de 2018 fue aprobado el “Plan Especial para el desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia” (publicado en el BOP nº 249 de 28 de diciembre de 2018).

SEPES ha interpuesto con fecha 9 de noviembre de 2018 una demanda de reclamación de responsabilidad patrimonial a la Generalitat Valenciana por anulación del Plan Especial anterior.

En el ejercicio 2018 se procedió a actualizar el deterioro con el criterio del 2017.

Tras las modificaciones de planeamiento acaecidas y ante la posibilidad de incluirse estos suelo en el Proyecto del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para el Plan de Vivienda Protegida en régimen de alquiler se realizó una nueva tasación de la actuación “Campamento” por una entidad externa Sociedad de Tasación, S.A., valorándose la finca en 21.502 miles de euros, como SEPES tiene un 92,30% de dicha finca la valoración dada es de 19.847 miles de euros, esto produjo una baja en el deterioro de dicha actuación de 11.106 miles de euros.

Debido al mal estado del terreno de “El Sequero Ampliación 1ª Fase”, SEPES contrató un estudio geotécnico para poder calcular las incidencias y la valoración del deterioro de dicha actuación. Visto el estudio y debido a un criterio de prudencia se deterioró totalmente la actuación hasta que se realice un informe sobre su posible futura comercialización.

Este deterioro se llevó a reservas debido al conocimiento de estas incidencias por parte de SEPES desde años anteriores esperando la realización del estudio para el cálculo de su deterioro.

Durante el ejercicio 2019 y debido a las recomendaciones de la IGAE y al límite al alcance en el informe de auditoría, se ha realizado dentro de la Entidad dominante un estudio de las valoraciones de las existencias en desarrollo.

El deterioro a 31 de diciembre de 2019 es de 294.104,06 miles de euros, de los cuales 11.121,40 miles de euros están en provisión de riesgos y gastos.

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., SME. En el ejercicio actual no ha habido variación en la provisión por deterioro de existencias. En el ejercicio anterior no hubo variación en dicha provisión.

Durante el año 2019

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

MOVIMIENTOS DE EXISTENCIAS (en miles de euros)

	Ejercicio anterior (*)	Adiciones	Bajas	Trasposos	Ejercicio actual
Comerciales					
Terrenos y solares	4.076,23				4.076,23
Otros aprovisionamientos					
Productos en curso	528.135,94	10.094,56	(4.449,39)	(40.148,44)	493.632,67
Productos terminados	603.260,70	6.755,25	(24.901,95)	40.148,44	625.262,44
Anticipos concedidos	2.684,68	311,60	(140,00)		2.856,28
Total	1.138.157,55	17.161,41	(29.491,34)		1.125.827,62

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019 en miles de euros es el siguiente:

	SEPES	Gestur Rioja	S.E.A.	Total
Construcciones	24.516,49			24.516,49
Terrenos	491.510,21			491.510,21
Solares	538.713,79	4.049,70	64.181,15	606.944,64
Anticipos concedidos	2.856,28			2.856,28
Deterioro de valor de las existencias	(282.982,66)		(1.086,43)	(284.069,09)
Total	774.614,11	4.049,70	64.181,15	841.758,53

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2018, en miles de euros, fue el siguiente:

Ejercicio anterior reexpresado	SEPES	Gestur Rioja	S.E.A.	Total
Construcciones	24.799,97			24.799,97
Terrenos	526.013,48			526.013,48
Solares	514.390,00	4.049,70	66.219,72	584.659,42
Anticipos concedidos	2.684,68			2.684,68
Deterioro de valor de las existencias	(307.135,37)		(1.086,43)	(308.221,80)
Total	760.752,76	4.049,70	65.133,29	829.935,75

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

ANTICIPOS A PROVEEDORES

En el ejercicio actual:

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

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

. Convenio aportación económica suscrito con el Ayuntamiento en el año 2009 para obras complementarias en Valdepeñas por importe de 155,80 miles de euros.

. Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en “Elio Antonio” por 834,88 miles de euros, y “Entrecaminos 14A 2ª F” por 311,60 miles de euros.

En el ejercicio anterior:

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

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

. Convenio aportación económica suscrito con el Ayuntamiento en el año 2009 para obras complementarias en Valdepeñas por importe de 155,80 miles de euros.

. Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en “Elio Antonio” por 834,88 miles de euros, y “Ribadeo” por 140,00 mil euros.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El importe en libros de estos activos refleja su valor razonable y no existen restricciones en cuanto a su disponibilidad. Su saldo al 31 de diciembre de 2019 de 134.229,61 miles de euros, 99.496,52 miles de euros en el ejercicio anterior, se aproxima al valor razonable.

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

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

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

13. Patrimonio Neto

El detalle a 31 de diciembre de 2019 y 2018, en miles de euros es:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior reexpresado (*)
Capital	267.276,88	267.276,88
Reservas de la sociedad dominante	468.426,25	465.061,71
Reservas en sociedades consolidadas	893,66	2.772,36
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	144,37	(589,35)
Otras aportaciones de socios	81.176,80	81.176,80
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	8.151,77	2.198,25
Ajuste por cambio de valor	(470,49)	(470,49)
Subvenciones, donaciones y legados	24.227,71	24.408,70
Socios externos	15.518,54	15.557,56
TOTAL	865.345,49	857.392,42

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

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

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

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

Sociedad del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación SEPES porcentaje
SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L. S.M.E.	XUNTA DE GALICIA	83,441
	ABANCA Corporación Bancaria S.A.	
	INSTITUTO GALEGO DA VIVIENDA E SOLO	
SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA RIOJA, S.A. EN LIQUIDACIÓN	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA (ADER)	75
DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.	VARIOS	48,75
S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (SAPRELORCA, S.A.)	INSTITUTO DE FOMENTO DE LA REGIÓN DE MURCIA	35,4649
	COMUNIDAD AUTÓNOMA REGIÓN DE MURCIA	
	AYUNTAMIENTO DE LORCA	
	VARIOS	
A.M.C. Polígono Industrial de ARINAGA	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS	30,805
	CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA	
A.M.C. Polígono Industrial VALLE DE GÜIMAR	CABILDO INSULAR DE TENERIFE	30
	CAIXABANK, S.A.	
BILBAO RÍA 2000, S.A.	AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO	25,01
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI	
	DIPUTACIÓN FORAL DE VIZCAYA	
	AYUNTAMIENTO DE BILBAO	
	AUTORIDAD PORTUARIA DE BILBAO	
	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)	

b) Reservas de consolidación

Ejercicio actual:

INTEGRACIÓN GLOBAL	GESTUR RIOJA	S.P.A.	SEA	TOTAL
Inversión	(2.614,40)		(65.454,64)	(68.069,04)
Socios externos	(1.224,69)		(14.332,88)	(15.557,57)
Capital Social	3.480,00		79.169,03	82.649,03
Reservas Participada y otros	1.418,77		(2.706,32)	(1.287,55)
Otras aportaciones socios				
Subvenciones			9.823,33	9.823,33
Error en valoración inicial participación			(6.664,54)	(6.664,54)
Reservas Consolidación	1.059,68		(166,02)	893,66

Ejercicio anterior:

INTEGRACIÓN GLOBAL	GESTUR RIOJA	S.P.A.	SEA	TOTAL
Inversión	(2.614,40)		(65.099,76)	(67.714,16)
Socios externos	(1.847,95)		(14.334,65)	(16.182,60)
Capital Social	3.480,00		79.169,03	82.649,03
Reservas Participada y otros	3.911,78		(2.695,60)	1.216,18
Otras aportaciones socios				
Subvenciones			9.468,45	9.468,45
Error en valoración inicial participación			(6.664,54)	(6.664,54)
Reservas Consolidación	2.929,43		(157,07)	2.772,36

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

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
S.M.E. Gestur Rioja, S.A. en liquidación	1.059,68	2.929,43
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.	(166,02)	(157,07)
Total integración global	893,66	2.772,36
A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga	151,76	469,39
A.M.C. Polígono Industrial Valle de Gúimar	(1.939,65)	(1.957,15)
Saprelorca, S.A.	2.434,18	2.483,07
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. en liquidación		(902,33)
Bilbao Ría 2000, S.A.	(618,12)	(460,55)
Deportivo Santa Ana, S.L.	116,20	(221,78)
Total puesta equivalencia	144,37	(589,35)

c) Socios externos:

Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge la parte proporcional del neto patrimonial y de los resultados del ejercicio después de impuestos de aquellas sociedades en que participan los accionistas minoritarios del Grupo. La composición de los intereses minoritarios al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Socios externos	Ejercicio actual				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
GESTUR RIOJA	870,00	354,69		(27,32)	1.197,37
S.E.A.	13.109,31	(448,12)	1.671,68	(11,70)	14.321,17
Suma				(39,02)	15.518,54

Socios externos	Ejercicio anterior				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
GESTUR RIOJA	870,00	977,95		(623,25)	1.224,70
S.E.A.	13.109,31	(446,35)	1.671,68	(1,78)	14.332,86
Suma				(625,03)	15.557,56

14. Subvenciones

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

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

Por años en miles de euros:

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
1991	10.687	535
1992	16.209	71
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.901
2001	7.182	4.795
2002	14.778	13.374
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
2011		2.159

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
2012	108	1.403
2013	195	(155)
2014	4.138	927
2015		(39)
2016	1.245	6.857
2017		5.172
2018		963
2019		241
TOTAL	173.444	149.947

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

PROGRAMAS	TOTAL PROGRAMA	INGRESOS RECIBIDOS	GASTO MÍNIMO ELEGIBLE	INVERSION CERTIFICADA	INGRESOS DEVENGADOS	DEUDORES	APLICADO A RESULTADOS	INGRESOS DIFERIDOS
INTERREG.	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601		2.147	1.454
ARAGON	451	875	902	2.781	875		821	53
LA RIOJA	2.487	2.591	4.973	5.819	2.591		2.591	0
MADRID	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026		2.026	0
MELILLA	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922		4.922	0
REGIS. CANARIAS	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762		1.423	339
SALAMANCA- ZAMORA	120	121	240	2.334	121		121	0
NAVARRA 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502		1.495	7
NAVARRA 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211		1.904	307
MURCIA	18.598	18.598	31.733	34.610	18.598		16.505	2.093
GALICIA	12.558	12.558	17.798	18.599	12.558		12.526	32
ANDALUCÍA	18.748	18.748	26.706	26.788	18.748		16.598	2.149
CANARIAS	8.066	8.063	10.754	14.306	8.066	3	7.750	316
EXTREMADURA	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761		5.167	1.594
TOTAL	82.598	84.339	130.481	153.821	84.342	3	75.998	8.344
FEDER NUEVO 2000-2007								
ANDALUCIA	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905		16.157	6.748
VALENCIA	30.343	30.343	60.686	62.201	30.343		27.327	3.016
ASTURIAS	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895		2.639	1.256
CEUTA	322	322	410	906	322		202	120
CASTILLA LA MANCHA	16.400	16.400	32.800	35.413	16.400		14.778	1.622
GALICIA	9.401	9.401	18.802	24.904	9.401		8.069	1.332
MURCIA	5.070	5.070	10.141	20.124	5.070		4.071	1.000
ARINAGA NAVES	736	767	1.472	1.535	767		707	60
TOTAL FEDER NUEVO	89.073	89.104	177.911	204.446	89.104	0	73.949	15.155
TOTAL FEDER	171.671	173.444	308.392	358.267	173.447	3	149.947	23.499

Los Fondos FEDER tienen a 31 de diciembre de 2019 un pasivo por impuesto diferido de 5.874,87 miles de euros (5.935,20 miles de euros en el ejercicio anterior).

En julio de 2005 se escrituró la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de "Argame" por un importe valorado en 2.229,40 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. A 31 de diciembre de 2019 tiene un saldo de 164,63 miles de euros (en el ejercicio anterior 164,63 miles de euros). Tiene un activo por impuesto anticipado de 41,16 miles de euros (41,16 miles de euros en el ejercicio anterior).

Adicionalmente a los fondos FEDER, la Entidad, recibe subvenciones de las Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales, como son "Aguas Vivas", "Barrio de San Isidro", "Vasco Mayacina" y "Loma de Colmenar" y una subvención para la actuación industrial de "Tarazona".

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

SUBVENCIONES NO REINTEGRABLES	SUBVENCIÓN DEVENGADA	SUBVENCIÓN RECIBIDA	SUBVENCIÓN APLICADA	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	SALDO SUBVENCIÓN
BARRIO SAN ISIDRO	3.982,50	3.982,50		995,63	2.986,88
VASCO MAYACINA	1.884,00	1.884,00	1.506,12	94,47	283,41
AGUAS VIVAS	5.602,00	5.602,00	2.702,89	724,77	2.174,32
LOMA DE COLMENAR	2.019,00	2.019,00	1.211,84	201,79	605,37
TOTAL RESIDENCIALES	13.487,50	13.487,50	5.420,85	2.016,66	6.049,98
TARAZONA	200		44,96	38,76	116,28
TOTAL	13.687,50	13.487,50	5.485,81	2.055,42	6.166,26

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

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

	SALDO AÑO ANTERIOR		AUMENTOS DEL AÑO		APLICACIONES AÑO		SALDO	
	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO
Residenciales	6.049,98	2.016,66					6.049,98	2.016,66
Feder	17.805,60	5.935,20			241,32	60,33	17.624,61	5.874,87
Argame	164,63						164,63	
Tarazona	116,28	38,76					116,28	38,76
	24.136,49	7.990,63			241,32	60,33	23.955,50	7.930,30

Los activos por impuesto diferido, relacionados con las subvenciones, a 31 de diciembre de 2019 en miles de euros es el siguiente:

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

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

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

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

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

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales en el momento de su concesión, así como los movimientos habidos durante el ejercicio 2019:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.706,21	1.642,00	3.402,81	586,62	2.166,06	3.439,90	13.943,60
Impuesto	811,86	492,60	1.020,84	175,99	649,82	1.031,97	4.183,08
Subvención a aplicar, importe neto	1.894,35	1.149,40	2.381,96	410,63	1.516,24	2.407,93	9.760,52

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2018	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/2019
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.761,93				1.761,93
Subvención aplicable a MUROS	916,06		(17,37)		898,69
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.290,50				2.290,50
Subvención aplicable a MALPICA	439,97				439,97
Subvención aplicable a CEE	1.204,44		(28,75)		1.175,70
Subvención aplicable a RIANXO	1.702,08		(59,19)		1.642,89
Total subvenciones	8.314,98		(105,31)		8.209,67

Ejercicio anterior:

a) SEPES

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
1991	10.687	535
1992	16.209	71
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.901
2001	7.182	4.795
2002	14.778	13.374
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
2011		2.159
2012	108	1.403
2013	195	(155)
2014	4.138	927
2015		(39)
2016	1.245	6.857
2017		5.172
2018		963
TOTAL	173.444	149.706

Los Fondos FEDER tienen a 31 de diciembre de 2018 un pasivo por impuesto diferido de 5.935,20 miles de euros (7.249,67 miles de euros en el ejercicio anterior).

En julio de 2005 se escrituró la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de "Argame" por un importe valorado en 2.229,40 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. A 31 de diciembre de 2018 tiene un saldo de 164,63 miles de euros (en el ejercicio anterior 164,63 miles de euros). Tiene un activo por impuesto anticipado de 41,16 miles de euros (41,16 miles de euros en el ejercicio anterior).

Adicionalmente a los fondos FEDER, la Entidad, recibe subvenciones de las Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales, como son "Aguas Vivas", "Barrio de San Isidro", "Vasco Mayacina" y "Loma de Colmenar" y una subvención para la actuación industrial de "Tarazona".

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

SUBVENCIONES NO REINTEGRABLES	SUBVENCIÓN DEVENGADA	SUBVENCIÓN RECIBIDA	SUBVENCIÓN APLICADA	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	SALDO SUBVENCIÓN
BARRIO SAN ISIDRO	3.982,50	3.982,50		995,63	2.986,88
VASCO MAYACINA	1.884,00	1.884,00	1.506,12	94,47	283,41
AGUAS VIVAS	5.602,00	5.602,00	2.702,89	724,77	2.174,32
LOMA DE COLMENAR	2.019,00	2.019,00	1.211,84	201,79	605,37
TOTAL RESIDENCIALES	13.487,50	13.487,50	5.420,85	2.016,66	6.049,98
TARAZONA	200		44,96	38,76	116,28
TOTAL	13.687,50	13.487,50	5.485,81	2.055,42	6.166,26

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

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

	SALDO AÑO ANTERIOR(*)		AUMENTOS DEL AÑO		APLICACIONES AÑO		SALDO	
	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO
Residenciales	6.532,55	2.177,52			643,43	160,86	6.049,98	2.016,66
Feder	18.528,00	6.176,01			963,21	240,80	17.805,60	5.935,20
Argame	164,63						164,63	
Tarazona	116,28	38,76					116,28	38,76
	25.341,46	8.392,28			1.606,64	401,66	24.136,49	7.990,63

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Los activos por impuesto diferido, relacionados con las subvenciones, a 31 de diciembre de 2018 en miles de euros es el siguiente:

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

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

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

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

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

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales en el momento de su concesión, así como los movimientos habidos durante el ejercicio 2018:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.706,21	1.642,00	3.402,81	586,62	2.166,06	3.439,90	13.943,60
Impuesto	811,86	492,60	1.020,84	175,99	649,82	1.031,97	4.183,08
Subvención a aplicar, importe neto	1.894,35	1.149,40	2.381,96	410,63	1.516,24	2.407,93	9.760,52

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2017	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/2018
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.785,39		(23,46)		1.761,93
Subvención aplicable a MUROS	916,06				916,06
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.290,50				2.290,50
Subvención aplicable a MALPICA	439,97				439,97
Subvención aplicable a CEE	1.204,44				1.204,44
Subvención aplicable a RIANXO	1.755,47		(53,39)		1.702,08
Total subvenciones	8.391,82		(76,85)		8.314,98

15. Pasivos Financieros

Pasivos financieros no corrientes y corrientes:

- a) Deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes

El detalle a 31 de diciembre de 2019 y 2018, en miles de euros, es el siguiente:

	No corrientes	Corrientes	Total
2019			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	89.247,57	13.172,05	102.419,62
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	89.247,57	13.172,05	102.419,62
2018			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	101.833,41	13.301,10	115.134,51
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	101.833,41	13.301,10	115.134,51

A.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

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

El préstamo tenía una duración de 10 años que comprendía desde la fecha de firma hasta el 23 de julio de 2019. Asimismo, contemplaba un período de carencia de 5 años, en el que se devengaban únicamente intereses de aplazamiento, y un período de amortización de otros 5 años mediante el pago de 10 cuotas semestrales, con un tipo de interés de Euribor más 1,60.

En el período comprendido entre los meses de julio de 2009 y julio de 2010, se llevaron a cabo 5 disposiciones, hasta completar la cuantía máxima prevista.

Dicha operación se concertó sobre la base de un incremento de las ventas para los años sucesivos que no se ha llegado a producir. Así, cuando la media anual del importe neto de la cifra de negocios de la Entidad, durante el período 2005-2008, había sido de 184,25 millones de euros, las previsiones que se incluyeron en el Programa de Actuación Plurianual 2009-2012, contemplaron una cifra media anual de 362,75 millones de euros. Pues bien, la cifra media anual del período 2009-2015 ha sido realmente de 47,29 millones de euros.

A pesar de ello, la Entidad cumplió puntualmente los pagos del crédito, una vez vencido el período de carencia, de tal forma que en los años 2015 y 2016 se amortizaron 50 millones de euros cada año y en el mes de enero del 2017 otros 25 millones de euros más, lo que ha supuesto la amortización de la mitad del principal, quedando pendiente la cantidad de 125 millones de euros, junto con los correspondientes intereses.

Teniendo en cuenta que la previsión de ingresos por ventas de los próximos ejercicios seguía siendo inferior a la cantidad pendiente de amortizar cada año (50 millones/año), resultaba fundamental ampliar los años de devolución y disminuir las cuotas a pagar anualmente, de tal forma que se pudiesen atender la totalidad de las obligaciones tanto presentes como futuras.

Con fecha 28 de julio de 2016 el Consejo de Administración de SEPES autorizó el inicio de los trámites para negociar con el ICO una novación del Crédito por un valor máximo de 150 millones de euros con ampliación del plazo de amortización.

En cumplimiento de esta autorización se entablaron negociaciones con el ICO, las cuales concluyeron de forma positiva, ya SEPES pasa de tener unas obligaciones de desembolso, en concepto de amortización de capital, de 50.000.000 € anuales a 12.500.000 €, reduciéndose por tanto en un 75% la cuota y ampliándose el vencimiento en ocho años, lo que permite a la Entidad tener la liquidez necesaria para poder seguir invirtiendo en sus activos y obtener rendimiento por estos, así como evitar las graves dificultades de tesorería en las que se hubiera visto incurso la Entidad de no haber llegado al acuerdo alcanzado.

Con fecha 28 de junio de 2017 se publicó en el BOE la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017 en la que se autoriza, en su artículo 47, a las entidades públicas empresariales que figuran en ese anexo III, a concertar operaciones de crédito durante el año 2017 por los importes que, para cada una, figuran en el mismo. La autorización se refiere, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111.2 de la Ley General Presupuestaria, a las operaciones de crédito que no se concierten y cancelen dentro del año. En el caso de SEPES, 125 millones de euros (importe de endeudamiento bruto a contraer durante 2017 con entidades de crédito, incluidas las operaciones de refinanciación).

Asimismo el Consejo de Administración de SEPES en su reunión de fecha 29 de junio de 2017 acordó aprobar el texto del contrato de novación modificativa no extintiva del contrato de crédito suscrito entre el ICO y SEPES con fecha 23 de julio de 2009, condicionando su formalización a la autorización del titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Estatuto de SEPES, autorización que fue otorgada por orden Ministerial de fecha 19 de julio de 2017.

Dicho contrato de novación fue suscrito el 21 de julio de 2017.

A 31 de diciembre de 2019 el valor del préstamo a largo plazo asciende a 87.443,77 miles de euros (99.929,09 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo 13.077,81 miles de euros (13.214,94 miles de euros en el ejercicio anterior), incluyendo en concepto de intereses devengados pendientes de vencimiento 580,18 miles de euros (714,94 miles de euros en el ejercicio anterior). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2019 a 1.498,38 miles de euros (1.757,14 miles de euros en el ejercicio anterior).

Este año según Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, se han activado en existencias gastos financieros por importe de 38,73 euros (8,61 euros en el ejercicio anterior).

Con fecha 11 de junio de 2010 se firmó un préstamo hipotecario promotor con el Banco Santander, S.A. para la promoción de viviendas en el polígono “Vasco Mayacina” en Mieres por un importe de 12.394,92 miles de euros. Este préstamo tenía un vencimiento a 27 años con 2 años de carencia.

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

A 31 de diciembre de 2019 se ha dispuesto de 8.523,20 miles de euros, (8.523,20 en el ejercicio anterior) habiéndose amortizado, por subrogación de los compradores de las viviendas, 6.041,37 miles de euros (6.041,37 en el ejercicio anterior).

El valor del préstamo a 31 de diciembre, a largo plazo, es de 1.803,80 miles de euros (1.904,32 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo 93,14 miles de euros (85,08 miles de euros en el ejercicio anterior). Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 1,10 miles de euros (1,08 miles de euros en el ejercicio anterior). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió a 20,36 miles de euros, (21,06 miles de euros en el ejercicio anterior).

B.- OTRAS DEUDAS POR PRÉSTAMOS

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

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

- “Plataforma Logística del Suroeste Europeo” (Badajoz)
- “Valcorba” (Soria)
- “El Prado Ampliación” (Mérida)

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

- “Valcorba” (Soria): 1.800 miles de euros
- “El Prado ampliación” (Mérida): 632,45 miles de euros

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

El Gobierno Vasco por resolución de 25 de noviembre de 2011 concedió una ayuda para la redacción del proyecto de demolición de las edificaciones industriales “La Basconia” por un importe de 196,44 miles de euros.

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

- “Valcorba” 496,58 miles de euros
- “El Prado ampliación” 183,23 miles de euros
- “Basconia”: 23,15 miles de euros.

El 10 de diciembre de 2012 se publicó la concesión de un nuevo préstamo para la urbanización de la actuación industrial “El Prado ampliación”, por un importe de 6.141,93 miles de euros. El ingreso se recibió el 31 de diciembre de 2012. El préstamo tiene un plazo de amortización de 7 años, con 3 de carencia, al tipo de interés del 3,95 por ciento.

A 31 de diciembre de 2019 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, son:

PRÉSTAMO	VALOR ACTUALIZADO	INTERESES DEVENGADOS	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO
VALCORBA	503,42	386,49	166,67	723,25
PRADO AMPLIACIÓN	263,18	74,80	63,25	274,74
DERRIBO EDIFICACIONES BASCONIA	173,29	18,83		192,12
PRADO AMPLIACIÓN URBANIZACIÓN	2.606,41	25,85	877,42	1.754,84
TOTAL PRÉSTAMOS	3.546,30	505,98	1.107,33	2.944,95
Intereses de préstamos a corto plazo			578,91	
Préstamo "Vasco Mayacina" a corto plazo			93,14	1.803,80
Préstamo ICO			12.500,00	87.443,77
TOTAL DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO y OTRAS DEUDAS POR PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO			13.172,05	89.247,57
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES				136,00
Intereses de otros préstamos a corto plazo			25,85	
OTROS PASIVOS FINANCIEROS			2.305,32	6,99
TOTAL			16.610,55	92.335,51

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

	Corto plazo	Largo plazo
GESTUR RIOJA		-
S.E.A.	4,24	-
Total	4,24	-

A 31 de diciembre de 2018 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, son:

PRÉSTAMO	VALOR ACTUALIZADO	INTERESES DEVENGADOS	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO
VALCORBA	670,09	350,38	166,67	853,80
PRADO AMPLIACIÓN	312,26	75,26	63,25	324,27
DERRIBO EDIFICACIONES BASCONIA	130,93	58,80		189,73
PRADO AMPLIACIÓN URBANIZACIÓN	3.509,68	34,56	877,42	2.632,26
TOTAL PRÉSTAMOS	4.622,96	519,00	1.107,33	4.000,06
Intereses de préstamos a corto plazo			716,02	
Préstamo "Vasco Mayacina" a corto plazo			85,08	1.904,32
Préstamo ICO			12.500,00	99.929,09
TOTAL DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO y OTRAS DEUDAS POR PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO			13.301,10	101.833,41
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES				136,00
Intereses de otros préstamos a corto plazo			34,56	
OTROS PASIVOS FINANCIEROS			749,97	6,99
TOTAL			15.192,97	105.976,46

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

	Corto plazo	Largo plazo
GESTUR RIOJA	10,18	-
S.E.A.	5,66	-
Total	15,84	-

b) Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes:

El detalle a 31 de diciembre de 2019 y 2018, en miles de euros, es el siguiente:

OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2019	2018
Acreeedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo	3.087,94	4.143,05
Proveedores		
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos		
Otros conceptos		
Total	3.087,94	4.143,05

OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

	2019	2018
Acreeedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo	1.133,18	1.141,89
Proveedores de inmovilizado	1.609,56	11,71
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos	696,76	754,10
Otros conceptos		
Total	3.439,50	1.907,71

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

	Sepes	Gestur Rioja	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	92.335,51			92.335,51
Deudas a corto plazo	16.610,55	1,00		16.611,55

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

	Sepes	Gestur Rioja	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	105.976,46			105.976,46
Deudas a corto plazo	15.192,97	10,18	5,66	15.208,81

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

d) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del epígrafe del balance “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se corresponde con el siguiente detalle:

CORRIENTES	2019	2018
Proveedores a corto plazo	1.143,34	1.539,97
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Acreedores varios	2.458,87	2.533,65
Personal, remuneraciones pendientes de pago	4,83	69,67
Otras deudas con AA PP (nota 16)	409,41	1.344,43
Anticipos de clientes	56.074,04	37.638,98
Total	60.090,50	43.126,70

ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	2019	2018
CONSTRUCCION 600 VIV EN MELILLA	27.697,89	27.697,89
PLAN 20.000 VIVIENDAS MINISTERIO	17.783,47	
CONSTRUCCIÓN 90 VIVIENDAS P. D2 EN CEUTA	2.153,24	
EPSA LA FLORIDA	6.700,07	6.700,07
ZAL DE VALENCIA	1.260,92	1.260,92
ANTICIPO RESTO POLIGONOS	471,80	1.973,45
OPCIONES DE COMPRA Y OTROS	6,65	6,65
Total	56.074,04	37.638,98

Los importes más significativos de esta partida son:

- . Los anticipos del Ministerio de Vivienda para el Plan 20.000 viviendas, explicados en nota 26B de esta Memoria.
- . Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Ceuta, explicados en nota 26D de esta Memoria.
- . Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Melilla, explicados en nota 26E de esta Memoria.
- . El anticipo en 2010 de los gastos de urbanización de “EPSA, Empresa Pública del suelo de Andalucía” para el pago de las fincas resultantes en La Florida.
- . La opción de compra, firmada en 2009, de “Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A.”, para las manzanas C2, D2 y E2 de la ZAL de Valencia (con vencimiento 2020).

La composición de este saldo en la sociedad participada, “Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.” asciende a 0,00 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (0,00 miles de euros en el ejercicio anterior).

La composición de este saldo en la sociedad participada, “S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación”, asciende a 0,00 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (0,00 en el ejercicio anterior).

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

El saldo contable al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 se aproxima al valor razonable.

16. Administraciones Públicas y Situación fiscal

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

b.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 las Sociedades tienen abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos para los impuestos que les son de aplicación. Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de las sociedades consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas, ni al patrimonio del Grupo.

c.- Gasto por impuesto sobre Sociedades:

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

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

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes	0,00	0,00
Ajustes gasto por Impto. Diferido (deterioro en participadas)	0,00	26,78
S.M.E. Gestión Urbanística de La Rioja, S.A. en liquidación	0,00	0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.	0,00	0,00
Total	0,00	26,78

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

Sociedad	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible
Sepes	8.336,70	(31.825,90)	7.136,12	(32.955,56)
GESTUR RIOJA	(109,27)	(109,27)	(2.493,01)	(2.493,01)
S.P.A.	0,00		78,71	0,00
S.E.A.	69,75	0,00	91,74	0,00
Total	8.297,18	(31.935,17)	4.813,56	(35.448,57)

En la Entidad dominante SEPES, se han realizado los siguientes ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

. Los recargos y sanciones como ajuste permanente.

. Las provisiones por depreciación de valores negociables, y el 1/5 de los deterioros de valores negociables deducidos con anterioridad al ejercicio 2013.

Las disminuciones más importantes han sido:

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

. El deterioro no deducido de la sociedad “Plataforma del Suroeste Europeo, S.A.”.

. La parte de amortización de años 2013 y 2014 que no fueron deducibles por la limitación a la amortización.

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

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

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

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

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Río San Pedro.....	157,62	157,62
Ayuntamiento de Morcín.....	41,16	41,16
Activación bases imponibles negativas...	413,10	413,10
Activo Impuesto Diferido Criterio de Caja.	0,02	0,36
Total	611,90	612,24

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

El movimiento, en el ejercicio, es el siguiente:

	2018	ADICIONES/ (MINORACIONES)	Impto. Imputado	2019
SEPES				
FEDER	5.935,20		(60,33)	5.874,87
VASCO MAYACINA	94,47			94,47
LOMA COLMENAR	201,79			201,79
AGUAS VIVAS	724,77			724,77
B. SAN ISIDRO	995,63			995,63
TARAZONA	38,76			38,76
Pasivos por Impto. diferido	7.990,62		(60,33)	7.930,29
VILANOVA I	587,31			587,31
MUROS	305,36		(5,79)	299,56
VIMIANZO	763,49			763,49
MALPICA	146,66			146,66
CEE	401,48		(9,58)	391,90
RIANXO	567,36		(19,73)	547,63

Pasivos por Impto. diferido	2.771,66		(35,10)	2.736,56
Ajuste consolidación	527,76			562,87
SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L.,S.M.E.	3.299,42		(35,10)	3.299,43
Ajuste consolidación deterioro sociedades perímetro de consolidación	26,78			
TOTAL CONSOLIDADO	11.316,82			11.229,72

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

	2017(*)	ADICIONES/ (MINORACIONES)	Impto. Imputado	2018
SEPES				
FEDER	6.096,06		(160,86)	5.935,20
VASCO MAYACINA	94,47			94,47
LOMA COLMENAR	201,79			201,79
AGUAS VIVAS	965,57		(240,80)	724,77
B. SAN ISIDRO	995,63			995,63
TARAZONA	38,76			38,76
Pasivos por Impto. diferido	8.392,28		(401,66)	7.990,62
VILANOVA I	595,13		(7,82)	587,31
MUROS	305,36			305,36
VIMIANZO	763,49			763,49
MALPICA	146,66			146,66
CEE	401,48			401,48
RIANXO	585,16		(17,80)	567,36
Pasivos por Impto. diferido	2.797,28		(25,62)	2.771,66
Ajuste consolidación	502,15	25,62		527,76
SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L.,S.M.E.	3.299,43			3.299,42
Ajuste consolidación deterioro sociedades perímetro de consolidación	6.396,88			26,78
TOTAL CONSOLIDADO	18.088,59			11.316,82

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

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

Activos corrientes	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Hacienda Pública por retenciones y pagos a cuenta		
Hacienda Pública deudora por IVA	567,19	286,36
Impuesto corriente	12,71	130,32
Resto conceptos tributarios		
Total	579,90	416,68

Pasivos corrientes	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)
Administraciones Públicas acreedoras por IVA	106,96	836,30
Hacienda Pública acreedora por IRPF	11,63	259,56
Organismos de la Seguridad Social	268,06	225,81
Hacienda Pública acreedora por Impto. sobre Sociedades		
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	22,76	22,76
Total	409,41	1.344,43

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

f.- Bases Imponibles negativas:

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

De acuerdo con lo previsto en la ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades, que entró en vigor el 1 de enero de 2015, las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con el límite del 60% (70% en el ejercicio 2019) de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización y a su compensación. Dicha normativa prevé la posibilidad de compensar, en todo caso, hasta 1 millón de euros de bases imponibles negativas en cada período impositivo. Asimismo, la mencionada reforma normativa eliminó el límite temporal anteriormente vigente de 18 años para la compensación de las bases imponibles negativas, pasando a ser un derecho de ejercicio imprescriptible para las bases imponibles negativas que se encontraran vigentes al 1 de enero de 2015.

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

	Importe	Compensado	Importe pendiente de compensar
BASES IMPONIBLES NEGATIVAS	269.069,24	(70,66)	268.998,58

- Otros Tributos: IVA.

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

Los conceptos utilizados en esta prorrata especial han sido:

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

El porcentaje de IVA deducible en el año 2019 según esta prorrata fue el 94 por ciento (el 97 por ciento en el ejercicio anterior).

17. Ingresos y gastos

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

Importe neto de la cifra de negocios

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

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes	24.586,96	27.024,21
GESTUR RIOJA		166,12
S.E.A.	2.445,24	3.554,96
Total	27.032,20	30.745,29

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

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

En el ejercicio:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	SEPES	GESTUR RIOJA	S.E.A.	TOTAL
ANDALUCIA	1.084,65			1.084,65
ARAGON	67,01			67,01
ISLAS CANARIAS	380,00			380,00
CANTABRIA	158,30			158,30
CASTILLA-LEON	1.290,51			1.290,51
CASTILLA LA MANCHA	1.956,13			1.956,13
C. AUT. DE CEUTA				
NAVARRA	215,00			215,00
VALENCIANA	132,13			132,13
EXTREMADURA	646,91			646,91
GALICIA	1.086,00		2.445,24	3.531,24
LA RIOJA	1.698,57			1.698,57
MADRID	14.201,00			14.201,00
C. AUT. DE MELILLA				
ASTURIAS	2,64			2,64
REGION DE MURCIA	1.668,11			1.668,11
TOTAL	24.586,96		2.445,24	27.032,20

En el ejercicio anterior:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	SEPES	GESTUR RIOJA	S.E.A.	TOTAL
ANDALUCIA	1.466,68			1.466,68
ARAGON				
ISLAS CANARIAS	839,74			839,74
CANTABRIA				
CASTILLA-LEON	1.090,20			1.090,20
CASTILLA LA MANCHA	12.910,65			12.910,65
C. AUT. DE CEUTA				
NAVARRA				
VALENCIANA	2.538,12			2.538,12
EXTREMADURA	163,51			163,51

COMUNIDAD AUTÓNOMA	SEPES	GESTUR RIOJA	S.E.A.	TOTAL
GALICIA	3.386,10		3.554,96	6.941,06
LA RIOJA	916,00	166,12		1.082,12
MADRID				
C. AUT. DE MELILLA				
ASTURIAS	24,71			24,71
REGION DE MURCIA	3.688,50			3.688,50
TOTAL	27.024,21	166,12	3.554,96	30.745,29

En lo referente a la Entidad dominante, SEPES:

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2019, fueron:

. La venta de las parcelas 3 y 4 del polígono de uso residencial “Parque Central de Ingenieros de Villaverde” por 14.160,00 miles de euros.

. La venta de 14 parcelas en el polígono industrial “Los Camachos Sur etapa II” por un importe de 1.384,11 miles de euros.

. La expropiación del polígono industrial “El Sequero y Sequero Ampliación” por un importe de 1.444,57 miles de euros.

. La venta de 4 parcelas en el polígono industrial “El Salvador II” por un importe de 788,78 miles de euros.

. La venta de 1 parcela en el polígono “El Prado Ampliación” por un importe de 535,44 miles de euros.

En lo referente a la sociedad “Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.” las principales ventas del ejercicio 2019 se han producido en los Parques empresariales de: Pobra do Caramiñal, Rianxo, Cee, Laracha, Catoira, Muros y Monforte.

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2018, fueron:

. La venta de la parcela RC14 y RC6 del polígono de uso residencial “Aguas Vivas Ampliación” por 9.561,30 miles de euros.

. La venta de 15 parcelas en el polígono industrial “Curtis Texeiro 2ª fase” por un importe de 2.753,00 miles de euros.

. La venta de 11 parcelas en el polígono industrial “El Pla II” por un importe de 2.440,19 miles de euros.

. La venta de 6 parcelas en el polígono industrial “Los Camachos Sur etapa I” por un importe de 1.460,00 miles de euros.

. La venta de 10 parcelas en el polígono “La Golondrina” por un importe de 1.119,96 miles de euros

En lo referente a la sociedad “Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E.” las principales ventas del ejercicio 2018 se han producido en los Parques empresariales de: Laracha, Rianxo, Vilanova y Mondoñedo.

1.- Ingresos por actividad:

Tipo de actividad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Venta suelo	27.032,20	30.745,29
Ingresos por arrendamientos	26,07	174,29
Ingresos por servicios diversos	245,91	325,80
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	241,32	1.606,64
Otros		
Total	27.545,50	32.852,02

Ingresos de explotación: Otros ingresos

Otros ingresos

En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Ingresos por servicios diversos	271,98	500,09
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	241,32	1.606,64
Total	513,30	2.106,72

En la Entidad dominante, SEPES:

Los más significativos son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas y las devoluciones de los justiprecios de la Finca Liana en Móstoles.

b) Variación de existencias

En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
De productos terminados	(15.262,94)	(21.503,31)
De productos en curso		(1.784,90)
Total	(15.262,94)	(23.288,21)

En el ejercicio anterior es de significar que la sociedad participada "SME Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación" reflejó una variación de existencias por importe de (2.676,40) miles de euros al haber valorado las existencias a su valor de liquidación según tasaciones realizadas por la SME de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A. (SEGIPSA).

c) Aprovisionamientos y otros gastos de explotación

En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Trabajos realizados por terceros		
Compras y aprovisionamientos	7.564,94	4.889,85
Pérdidas por deterioro de existencias	(14.781,08)	(9.949,48)
Otros gastos de explotación	11.205,76	10.335,07
Total	3.989,63	5.275,43

d) Gastos de personal

En miles de €

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)
Sueldos y salarios	6.124,78	6.156,50
Indemnizaciones		11,07
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.944,42	1.924,16
Retribuciones al personal de alta dirección	90,50	114,92
Retribuciones al Consejo de Administración	36,94	48,57
Otros gastos sociales	13,71	2,39
Total	8.210,34	8.257,62

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

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

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

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

En el año 2019, al igual que en el 2018, no se abonó ninguna cantidad por este concepto en cumplimiento del artículo 2.3, Capítulo II del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
e) Exceso de provisiones		
Exceso de provisiones	1.875,24	1.523,65

	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
f) Otros resultados de explotación		
Total	2.884,31	1.865,87

	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
g) Ingresos y gastos financieros		
Ingresos financieros		
Por activos financieros negociables		
Por activos financieros disponibles para la venta		
De créditos no corrientes y corrientes	6.411,27	6.956,53
De efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0,08	24,16
Total	6.411,36	6.980,69

Composición de los gastos financieros:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Créditos y préstamos	1.703,48	2.093,81
Acreedores por arrendamientos financieros		
Variación de provisiones de inversiones		
Otras deudas con terceros		
Otros gastos financieros	0,22	0,49
Total	1.703,70	2.094,29

En SEPES la disminución de ingresos financieros es debida, principalmente, a la bajada de las ventas aplazadas y del Euribor. La disminución de los gastos financieros es debida principalmente a la amortización del principal de 12,5 millones relativo al préstamo ICO.

	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior (*)
h) Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros		
a) Deterioro y Pérdidas	(951,54)	(1.807,31)
b) Resultado por enajenaciones y otras	292,87	
Total	(658,67)	(1.807,31)

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Aportación al resultado consolidado:

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

APORTACIÓN AL RESULTADO

Sociedad	Miles de euros					
	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Rdo. atribuido a dominante	Rdo. atribuido a socios externos	Total	Rdo. atribuido a dominante	Rdo. atribuido a socios externos	Total
Integración global:						
SEPES	8.515,87	0,00	8.515,87	4.286,05	0,00	4.286,05
Gestur Rioja, S.A.	(81,95)	(27,31)	(109,26)	(1.869,76)	(623,25)	(2.493,01)
S.P.A.	0,00	0,00	0,00	78,71	0,00	78,71
S.E.A.	(58,96)	(11,70)	(70,66)	(8,95)	(1,78)	(10,73)
Puesta en equivalencia:						
A.M.C. POLÍG. DE ARINAGA	(41,29)		(41,29)	(323,28)		(323,28)
A.M.C. POLÍG. VALLE DE GÜIMAR	25,61		25,61	17,50		17,50
Saprelorca, S.A.	(47,55)		(47,55)	(47,10)		(47,10)
P.L.S.W.E.	0,00		0,00	(115,33)		(115,33)
Bilbao Ría 2000, S.A.	(169,84)		(169,84)	(157,57)		(157,57)
Deportivo Santa Ana, S.L.	9,88		9,88	337,98		337,98
Total	8.151,77	(39,01)	8.112,76	2.198,25	(625,03)	1.573,22

18. Provisiones y contingencias

MOVIMIENTO DE PROVISIONES A L/P (NO CORRIENTES)

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	DOTACIONES	APLICACIONES y REVERSIONES	TRASPASO A CORTO PLAZO	SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
Impuestos	(9.428,93)	(36,01)	1.071,34		(8.393,60)
Provisión riesgos y gastos	(10.033,10)	(3.751,74)	1.518,93		(12.265,91)
Provisión gastos polígonos terminados	(3.406,82)				(3.406,82)
TOTAL	(22.868,85)	(3.787,75)	2.590,27		(24.066,33)

MOVIMIENTO DE PROVISIONES A C/P (CORRIENTES)

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	DOTACIONES	APLICACIONES y REVERSIONES	TRASPASO DE LARGO PLAZO	SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
Provisiones por terminación actuaciones e impuestos	(18.878,72)	(2.984,22)	2.235,54		(19.627,40)
Provisiones por operaciones comerciales y otras		(82,86)			(82,86)
	(18.878,72)	(3.067,09)	2.235,54		(19.710,26)

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

18.1 Provisiones a largo plazo:

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

Impuesto de Actividades Económicas: 137,13 miles de euros (132,83 miles de euros ejercicio anterior).
Impuesto de Bienes Inmuebles: 8.256,47 miles de euros (9.296,10 miles de euros ejercicio anterior).

- Provisión para riesgos y gastos: corresponde a las dotadas, por la Entidad dominante SEPES:

Dotación por la venta de la Zal de Valencia con un saldo de 895,95 miles de euros, (881,23 miles de euros en el ejercicio anterior), por las manzanas C2, D2 y E2 se ha provisionado este año por su actualización 14,73 miles de euros (14,58 miles de euros en el ejercicio anterior).

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 11.121,40 miles de euros (9.151,87 miles de euros en el ejercicio anterior).

En el ejercicio anterior se dio de baja la provisión de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. que superaba el valor de su participación debido a la extinción de la misma con un saldo de 113,61 miles de euros.

- Provisión de gastos polígonos terminados, dotada en su totalidad por la Entidad dominante SEPES, corresponde a convenios con los ayuntamientos, con un saldo de 3.406,82 miles de euros (3.406,82 miles de euros en el ejercicio anterior).

18.2 Provisiones a corto plazo:

- Provisión por terminación actuaciones e impuestos:

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

La Entidad dominante SEPES por 19.543,40 miles de euros (18.399,37 miles de euros en el ejercicio anterior), la S.M.E. GESTUR RIOJA, S.A. en liquidación por 84 mil euros (121,83 miles de euros en el ejercicio anterior) y la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E. por 349,57 miles de euros (357,52 miles de euros en el ejercicio anterior).

18.3 Pasivos contingentes

La Entidad Dominante SEPES, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor de diferentes Entidades Locales por importe de 1.757,37 miles de euros, al 31 de diciembre de 2019 (2.358,38 miles de euros en el ejercicio anterior), en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción. El principal aval por un importe de 1.565,56 miles de euros a favor del Ayuntamiento de Madrid en la actuación urbanística del Parque Empresarial de Ingenieros en Villaverde, de acuerdo con el artículo 108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además tiene otorgados otros dos avales en favor de otras Entidades por importe de 819,41 miles de euros (dos avales en el ejercicio anterior por un importe de 819,41 miles de euros).

Los avales que la Entidad dominante tiene provienen de los años 1995 a 2014.

Los gastos producidos por los avales, durante el ejercicio 2019, han ascendido a 14,94 miles de euros (12,94 miles de euros en el ejercicio anterior).

18.4 Garantías otorgadas

En el ejercicio 2019, la sociedad BR2000, S.A. ha procedido a la cancelación de la deuda con las entidades bancarias. Tras la cancelación de la deuda, la Sociedad procedió a solicitar a las entidades bancarias la devolución de las comfort letters suscritas en su día para su ulterior entrega los accionistas de la Sociedad.

Tras las gestiones realizadas, en fecha 13 de diciembre de 2019, el Banco agente remite comunicación a SEPES en donde se le comunica la cancelación de la totalidad del contrato de crédito sindicado suscrito con fecha 24 de junio de 2009, por importe de 180 M€, posteriormente novado con fecha 10 de mayo de 2016, así como del crédito sindicado suscrito con fecha 10 de marzo de 2011, por importe de 50 M€.

Por otro lado, y dado que las cartas de garantía (comfort letters) se incorporaron a las pólizas en que se formalizó la operación de crédito, y han quedado protocolizadas en los Libros Registro de Operaciones del Notario autorizante, D. Ramón Múgica Alcorta, no pudiendo extraerse de los mismos y no siendo, por ello, posible su devolución, la Sociedad BR2000, S.A. ha solicitado al antedicho Notario, mediante Acta de Manifestaciones y Requerimiento suscrita por el Director General de la Sociedad con fecha 19 de diciembre de 2019, que emita para cada uno de los Accionistas testimonio de las antedichas cartas de garantía que respectivamente prestaron.

En el ejercicio anterior, según se ha indicado en los párrafos anteriores, la Entidad Dominante tenía concedida carta de garantía a la sociedad participada Bilbao Ría 2000, S.A., cuyas deudas a 31 de diciembre, en miles de euros, ascendía a:

SOCIEDAD	EJERCICIO ANTERIOR	
	DEUDA DE LA SOCIEDAD	IMPORTE SEGÚN PARTICIPACIÓN DE SEPES
Bilbao Ría 2000, S.A.	39.432,24	9.863,97

19. Operaciones con partes vinculadas

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

La partida "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, incluye 19,59 miles de euros (167,87 miles de euros en el ejercicio anterior) por la facturación de la Entidad dominante SEPES a la empresa asociada "Deportivo Santa Ana, S.L.".

20. Personal

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

Por categorías profesionales:	Nº MEDIO DE EMPLEADOS		Nº MEDIO DE EMPLEADOS discapacitados >=33%	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Consejeros	8	16		
Total Consejeros	8	16		
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	2	3		
Resto de directores y gerentes	4	3		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	102	106		
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	36	39		
Total trabajadores	144	151		

Por sexo:

A FINAL DE EJERCICIO

	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	4	5	11	5
Total Consejeros	4	5	11	5
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)			2	1
Resto de directores y gerentes	3	1	3	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	55	47	56	47
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	13	23	13	26
Total trabajadores	71	71	74	75

21. Información sobre medio ambiente

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

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

Por lo que respecta a la Entidad dominante, SEPES:

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

22. Otra información

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

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración durante el ejercicio asciende a la cantidad de 36,94 miles de euros correspondientes a 6 Consejos, frente a los 47,38 miles de euros en el ejercicio anterior correspondientes a 9 Consejos del ejercicio anterior. Debe señalarse que la cifra es menor que la máxima aprobada para esta Entidad por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos ni en los años 2019 y 2018 con esta Entidad. El número de consejeros no ha variado.

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

En relación a la retribución de los miembros de la Alta Dirección, ésta ascendió a 318,01 miles de euros (310,32 miles de euros en el ejercicio anterior).

No existen en el Grupo acciones propias o de la Entidad dominante ni se han efectuado, durante el ejercicio actual ni el anterior, operaciones con dichas acciones.

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

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

La remuneraciones percibidas por el personal de alta dirección en el ejercicio actual ascienden a 54,38 miles de euros (61,30 miles de euros en el ejercicio anterior).

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de la S.M.E. Gestión Urbanística de La Rioja, S. A. EN LIQUIDACIÓN.

En el ejercicio actual los administradores no han percibido remuneraciones (1,20 miles de euros en el ejercicio anterior).

La remuneraciones percibidas por el personal de alta dirección en el ejercicio actual ascienden a 36,12 miles de euros (53,63 miles de euros en el ejercicio anterior).

23. Honorarios de los auditores

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

Los honorarios correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018 relativos a servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo, por los auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo, se muestran en el siguiente cuadro:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Honorarios por servicios de auditoría	6,02	5,95
Honorarios por otros servicios	0,00	0,00
Total	6,02	5,95

Sociedades del perímetro de consolidación	Auditores	Honorarios Auditores Miles de euros	
		Ejercicio actual	Ejercicio anterior
SME Gestión Urbanística de La Rioja, S.A. en liquidación	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	1,60	1,90
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. SME	AUREN AUDITORES SP, S.L.P.	4,42	4,05
Total		6,02	5,95

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

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

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

En cumplimiento de la citada Resolución, de aplicación a las cuentas anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, la información sobre el período medio de pago a proveedores relativa al ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio actual_Días

	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L. S.M.E.	S.M.E. GESTUR RIOJA, S.A. en liquidación	Total general
Periodo medio de pago a proveedores	30,65	14,36	19,98	30,17
Ratio de operaciones pagadas	30,13	14,57	20,12	29,67
Ratio de operaciones pendientes de pago	60,41	6,68	7,02	58,22

Importe (miles de euros)

	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L. S.M.E.	S.M.E. GESTUR RIOJA, S.A. en liquidación	Total general
Total pagos realizados	7.374,13	178,42	70,54	7.623,09
Total pagos pendientes	129,08	4,74	0,75	134,57

La información sobre el período medio de pago a proveedores relativa al ejercicio anterior es la siguiente:

Ejercicio anterior_Días

	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L. S.M.E.	S.M.E. GESTUR RIOJA, S.A. en liquidación	Total general
Periodo medio de pago a proveedores	16,77	18,51	7,54	16,76
Ratio de operaciones pagadas	16,00	18,35	7,61	16,02
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,00	26,95	1,37	28,93

Importe (miles de euros)

	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L. S.M.E.	S.M.E. GESTUR RIOJA, S.A. en liquidación	Total general
Total pagos realizados	3.362,66	142,21	29,48	3.534,35
Total pagos pendientes	211,41	2,62	0,36	214,39

El cálculo, se ha efectuado conforme a lo previsto en el RD 1040/2017, de 22 de diciembre, por el que se modifica el RD 635/2014, de 25 de julio y cuya entrada en vigor en lo que al cálculo medio de pago se refiere entró en vigor el 1 de abril de 2018. Modificó la metodología del cálculo del período medio de pago de las Administraciones Públicas estableciendo que el PMP se empezará a computar a partir de la fecha de aprobación de las facturas que acrediten la conformidad con los bienes entregados o servicios prestados una vez finalizado el necesario procedimiento de comprobación por nuestra parte, o la fecha de aprobación de las certificaciones de obra.

25. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las cuentas anuales del grupo a esta fecha.

26. Hechos a destacar

A) Saneamiento de Activos.

Ejercicio 2011

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

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

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

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

La elevada provisión se debió a varios factores existentes en el momento de la compra.

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

El convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) del Ministerio de Defensa, y la Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES, del Ministerio de Vivienda, para la enajenación de suelos de titularidad del estado ramo de defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se firma el 20 de noviembre de 2008.

Las primeras actuaciones acordadas en este convenio se desarrollarán en Madrid, Valencia y Sevilla. El precio total de compra del suelo adquirido, una vez descontadas las cargas de urbanización para la transformación en solares edificables es de 112.911,37 miles de euros.

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

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

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración de las OPCS y Cuarteles fueron las siguientes:

- Para la valoración del suelo se tomó como referencia los parámetros empleados en su día para la determinación del precio máximo admisible de compra en el marco de la OPCS y en el marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED).
En este sentido, se consideró, como norma general, que la totalidad de las viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección, siguiendo las condiciones pactadas inicialmente en los respectivos convenios.
- Se consideró la siguiente normativa aplicable:
 - Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (en adelante LEF).
 - Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante REF).
 - Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/93).
 - Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante ECO/805/2003).
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
 - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
 - Normativas de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.
 - Plan Director de Vivienda y Suelo de la correspondiente Comunidad Autónoma.
 - Convenios firmados con los correspondientes Ayuntamientos.
- Se consideró los precios actuales del mercado según la localización correspondiente.
- Una tasa de descuento del 8 por ciento para la aplicación del método Residual Dinámico.
- En aquellos casos en los que el valor rústico era aplicable y era mayor que el resultante de aplicar el método residual dinámico se utilizó el mayor de los dos.
- En los casos en los que aplicaba, se tuvo en consideración la cesión obligatoria y gratuita del 10 por ciento del aprovechamiento establecido por la legislación autonómica.
- Se consideró la valoración de los vuelos y mejoras existentes, si bien su efecto no fue significativo.

Ejercicio 2012:

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

Ejercicio 2013:

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

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

*Valor de coste del suelo adquirido

** Para calcular el valor neto, debe añadirse la provisión contabilizada en 2012 por 1.881,10 miles de euros.

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

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

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

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

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

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Normas autonómicas aplicables en materia urbanística y de vivienda.

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

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

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

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

Adicionalmente, se realizaron valoraciones sobre las principales actuaciones en venta de la Entidad, donde se puso de manifiesto una depreciación de 139.577 miles de euros, de los que 123.876 miles de euros fueron contra reservas al corresponder a impactos anteriores a 1 de enero de 2013, y el resto (15.700 miles de euros) contra el resultado del ejercicio 2013.

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

Ejercicio 2014:

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

Ejercicio 2015: Se procedió a actualizar el deterioro, con el mismo criterio que en el año 2014.

Ejercicio 2016:

En este ejercicio se procedió a actualizar la provisión del deterioro, teniendo en cuenta los nuevos precios de venta aprobados por el Consejo, siempre y cuando hubiera habido ventas con dichos precios.

Ejercicio 2017:

Se procedió a actualizar la provisión del deterioro, teniendo en cuenta los nuevos precios de venta aprobados por el Consejo de Administración, siempre y cuando hubiera habido ventas con dichos precios. En 2017 hubo un cambio de estimación del deterioro debido a la Sentencia 59/2017 en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales. Declara nulo ciertos preceptos legales que regula el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor. En otros años para el deterioro se tenía en cuenta el IVT, realizándose un deterioro global por actuación. Por este motivo se realizó un estudio por producto, en los productos que tenían deterioro no se tuvieron en cuenta las plusvalías y se deterioraron sólo los productos con margen negativo. El efecto neto de este cambio de estimación supuso una reversión del deterioro de 2.164 miles de euros.

Siguiendo las recomendaciones de la I.G.A.E. se efectuó un estudio de las parcelas que se encuentran con incidencias dentro del inventario de SEPES.

Ejercicio 2018: Este ejercicio se ha procedido a actualizar el deterioro.

Ejercicio 2019: En este ejercicio y siguiendo las recomendaciones de la IGAE para el estudio de las valoraciones de las actuaciones en desarrollo, se ha realizado por parte de los técnicos de la Entidad un estudio de las mismas y de las actuaciones en venta.

De dicho estudio ha resultado un aumento neto de los deterioros en 21.685 miles de euros, 16.528 miles de euros para las actuaciones en desarrollo, de los cuales 7.665,12 han ido como menor valor de las inversiones y 5.157 de las actuaciones en venta. Sus efectos se explican a continuación.

En las actuaciones en desarrollo, el estudio ha sido realizado teniendo en cuenta datos de valoración a diciembre de 2018 y a diciembre de 2019, aumentando el deterioro a diciembre de 2018 en 36.465,96 miles de euros, contabilizado contra "resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por otra parte en el ejercicio 2019 ha habido una reversión neta del deterioro de estas actuaciones por valor de 19.937,66 miles de euros, debido principalmente a las actuaciones que están previstas para el "Plan 20.000 viviendas", como consecuencia de cambios surgidos en los parámetros urbanísticos que repercuten en la valoración realizada para el ejercicio.

Con respecto a las actuaciones en venta, el deterioro ha aumentado en 5.156,58 miles de euros de los cuales 1.969,53 miles de euros han ido contra "provisión para riesgos y gastos" por la parte comprometida y no realizada.

Esta variación tiene el siguiente desglose:

- Una disminución del mismo por ventas del ejercicio de 3.757 miles de euros, de los cuales 26 mil euros han ido contra la provisión de riesgos y gastos destacando las operaciones de la actuación "Parque Central de Ingenieros de Villaverde".
- Un aumento neto del deterioro por importe de 8.913 miles de euro, de los cuales 1.996 miles de euros han ido contra la "provisión de riesgos y gastos". Esta variación se compone de un aumento del deterioro por importe de 12.816 miles de euros y una reversión del mismo de 3.903 miles de euros.

Destacando el deterioro de la actuación "El Recuerdo" por importe de 11.512 miles de euros debido al informe de estimación de precio de mercado para la fijación del precio de venta.

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

ACTUACIONES	COSTE	DETERIORO	VALOR NETO
L'ALFAC III FASE OESTE	23,55	12,84	10,71
LA ALJAU	11.123,36	6.549,64	4.573,72
IBI MANZANA I (OPCS)	21.428,72	9.136,26	12.292,46
PIR BADAJOZ	13.091,16	2.571,61	10.519,55
PLATAFORMA LOG. SUROESTE EUROPEO	38.163,43	9.060,40	29.103,02
LA ORDEN (SECTOR 8) (OPCS)	2.425,79	1.861,40	564,39
RESIDENCIAL CRUCERO OESTE	11.427,20	7.221,84	4.205,36
EL TROCADERO RESTO	775,01	775,01	0,00
PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2	17.846,81	15.297,40	2.549,41
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL	20.161,47	8.320,43	11.841,04
MANZANARES RESIDENCIAL	101,39	45,95	55,44
SECTOR V PGOU PUERTOLLANO	5.844,52	5.453,50	391,02
ESP SANTO MANZANAS III Y XIV	1.025,10	707,86	317,24
PARQUE HUELVA 2ª FASE	6.366,59	394,41	5.972,18
SECTOR SUS -S-24 (OPCS)	10.183,40	9.280,82	902,57
"SECTOR ULD 19.07 ""LA AR	11.109,06	8.439,42	2.669,64
BUZANCA	1.186,97	93,61	1.093,36
APR 10.02 (OPERACION CAMPAMENTO)	42.040,11	22.404,38	19.635,73
GUADALHORCE (PERI II)	3.084,70	82,33	3.002,37
PALENCIA RESIDENCIAL (1.5	16.544,17	9.264,56	7.279,61
PALENCIA SUZ 2AE	8.731,80	2.460,00	6.271,80
PALENCIA SUZ 7AE	2.587,62	1.330,34	1.257,28
PALENCIA SUZ 8AE	4.033,72	827,08	3.206,64
U.A. LA JARDINERA 2 (OP	2.423,88	1.584,47	839,40
"SECTOR SSU 5.9. ""DRAGUILLO	14.687,40	11.734,39	2.953,01
CTRA. ISLA RESTO - COPERIO	3.212,88	467,79	2.745,09
CUARTEL DE ARTILLERIA DE SEVILLA	25.976,47	3.808,89	22.167,58
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS DE VALENCIA	1.978,64	477,29	1.501,34
PARQUE DE ARTILLERIA DE VALENCIA	10.401,16	2.274,89	8.126,27
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL TORDESILLAS RESTO	23.378,53	11.803,55	11.574,98
LA BASCONIA (OPCS)	16.195,01	2.366,15	13.828,85
TOTAL	347.559,61	156.108,56	191.451,05

Asimismo y siguiendo las recomendaciones de la IGAE se ha calculado el deterioro de la actuación "Valcorba", habiendo aumentado el mismo en 2.812,44 miles de euros, 1.865,52 miles de euros contra resultado de ejercicios anteriores y 946,92 miles de euros para este ejercicio.

B) PLAN 20.000 viviendas

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), ante los desajustes del mercado del alquiler en determinados ámbitos del territorio nacional, en los que la dificultad para el acceso a la vivienda en este régimen es creciente por la escasez de oferta y en consecuencia el incremento de precios, está impulsando el llamado "Plan 20.000", cuyo objeto es el incremento de 20.000 viviendas en el parque de viviendas en alquiler a precios asequibles o sociales

para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que este mercado esté especialmente tensionado.

El MITMA ha realizado una identificación de los ámbitos territoriales en los que existe un mayor desajuste entre la evolución de los precios de la vivienda y las posibilidades de acceder a una vivienda atendiendo a las características locales del mercado del alquiler, en contextos caracterizados por la insuficiencia de oferta de vivienda a precios asequibles para atender la demanda de vivienda existente.

En concreto, ha detectado inicialmente, y así consta en informe elaborado al respecto por la Subdirección General de Suelo, Información y Evaluación de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, como ámbitos especialmente tensionados: Madrid y área metropolitana, Barcelona y área metropolitana, Valencia y área metropolitana, Sevilla, Málaga, Islas Canarias e Islas Baleares.

La dotación en el ejercicio 2018 para el Plan ascendió a 21.518,00 miles de euros que fueron transferidos a SEPES el 30 de enero de 2019. El Ministerio tiene programada una dotación presupuestaria, condicionada a la aprobación de los correspondientes Presupuestos Generales del Estado, para los ejercicios siguientes.

El objeto que tiene esta transferencia es el desarrollo de suelo para promover o contribuir a la promoción de vivienda pública en régimen de alquiler asequible o social en varias parcelas, que serán el resultado de la transformación urbanística de terrenos cuya titularidad corresponde a SEPES, a urbanizar por la propia Entidad directamente o a través de los mecanismos legalmente previstos.

La dotación de 21.518,00 miles de euros para el ejercicio 2018, iba destinada para actuaciones en suelos titularidad de SEPES. En concreto, inicialmente, las ciudades y ámbitos urbanísticos en que se ubican los suelos son:

- Ibiza. Ca N'Escandell.
- Madrid. Campamento.
- Málaga. Buenavista (residencial).
- Sevilla. Cuartel de artillería.
- Valencia. Cuartel de ingenieros.
- Valencia. Parque de artillería.

Incluye la compensación por el valor del suelo, la urbanización de los ámbitos urbanísticos hasta la adquisición de la condición de solar, los proyectos y en su caso concurso de proyectos, así como la promoción y cualquier otra gestión o actividad inherente al proceso de consecución de las viviendas referidas sobre dichos suelos, incluidas las tasas, impuestos y cargas tributarias y los gastos generales de la propia Entidad (13%).

Las parcelas urbanizadas aptas para albergar la edificación de vivienda pública en régimen de alquiler asequible o social que resulten en cada uno de los ámbitos, serán puestas a disposición del MITMA, una vez finalicen las obras de urbanización.

SEPES no estará obligada a poner las parcelas a disposición del Ministerio cuando los fondos aportados por el Ministerio resulten insuficientes para compensar los gastos señalados

C) La sociedad BILBAO RÍA 2000 S.A. en Consejo de Administración de 23 de abril de 2009 acordó aceptar la oferta de las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la financiación de sus actuaciones, por un importe de 180 millones de euros. Para su tramitación, según acuerdo, solicitan a SEPES una "comfort letter" a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito.

El consejo de administración de SEPES de 26 de mayo de 2009 adoptó el acuerdo de aceptar las condiciones impuestas a SEPES, por las entidades financieras en la oferta de contrato de crédito a favor de BILBAO RÍA 2000, S.A., facultando al Presidente y al Director General para la firma de la carta de conformidad solicitada.

Posteriormente, la Sociedad solicitó un préstamo adicional de 50 millones de euros a las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Argentaria, S.A. Para su tramitación, según acuerdo, solicitaron a SEPES una "comfort letter" a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de SEPES de 9 de febrero de 2011 adoptó el acuerdo de aceptar las condiciones impuestas a SEPES, por las entidades financieras en la oferta de contrato de crédito a favor de BILBAO RÍA 2000, S.A., facultando al Presidente y al Director general para la firma de la carta de conformidad solicitada.

Como consecuencia de la autorización de la firma de las citadas comfort letters por parte del Consejo de Administración de SEPES en los años 2009 y 2011, en julio de 2014, se formalizó un préstamo participativo a favor de la Sociedad por

un importe de 10 millones de euros, que suscribieron la totalidad de sus accionistas en proporción al porcentaje de participación en el accionariado.

Con fecha 23 de febrero de 2015 se suscribió un segundo préstamo participativo de 9 millones de euros.

Con fecha 28 de marzo de 2016 se suscribió un tercer préstamo participativo de 10 millones de euros.

Con fecha 22 de junio de 2017 se suscribió un cuarto préstamo participativo de 6 millones de euros.

Con fecha 20 de junio de 2018 se suscribió un quinto préstamo participativo de 4 millones de euros.

Por lo tanto SEPES, al cierre de 2019, misma cantidad que al ejercicio anterior, ha aportado su porcentaje correspondiente, que asciende a la cantidad de 9.755,85 miles de euros (2,5 millones de euros en el 2014; 2,25 millones de euros en el 2015; 2,5 millones de euros en 2016; 1,5 millones de euros en 2017 y 1 millón con 600 euros en 2018).

Con fecha 10 de mayo de 2016 se firmó Contrato de novación modificativa (no extintiva) de Contrato de Crédito Sindicado, suscrito originariamente el 24 de junio de 2009, por un importe de 95,7 millones de euros, donde todos los socios ratifican las cartas de patrocinio de 2009, excepto SEPES y ADIF que se comprometieron a firmarlas en el caso de que se obtenga, con carácter previo, la preceptiva autorización legal. Por ello la refinanciación acordada estaba sujeta a una condición resolutoria en caso de incumplimiento.

Con fecha 1 de noviembre de 2016 se publica en el BOE la Ley Orgánica 1/2016, de 31 de octubre, por la cual se autorizó a ambas Entidades a la formalización de las garantías correspondientes a través de la suscripción de las oportunas cartas de conformidad o de patrocinio solicitadas por las Entidades Financieras. Con fecha 30 de noviembre de 2016 el Director Financiero de SEPES procedió a la formalización de la garantía mediante la suscripción de la oportuna Carta de Patrocinio "Comfort Letter" que fue enviada a Kutxabank, S.A. en su calidad de Agente del Crédito Sindicado. Con fecha 26 de enero de 2017 se procedió a la firma de la cancelación de la Cláusula Resolutoria recogida en el Contrato de Novación de la Póliza de Crédito suscrita en 2009, al haber procedido SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) a emitir la ratificación de sus respectivas Cartas de Patrocinio.

En el ejercicio 2019, la sociedad BR2000, S.A. ha procedido a la cancelación de la deuda con las entidades bancarias. Tras la cancelación de la deuda, la Sociedad procedió a solicitar a las entidades bancarias la devolución de las comfort letters suscritas en su día para su ulterior entrega los accionistas de la Sociedad.

Tras las gestiones realizadas, en fecha 13 de diciembre de 2019, el Banco agente remite comunicación a SEPES en donde se le comunica la cancelación de la totalidad del contrato de crédito sindicado suscrito con fecha 24 de junio de 2009, por importe de 180 M€, posteriormente novado con fecha 10 de mayo de 2016, así como del crédito sindicado suscrito con fecha 10 de marzo de 2011, por importe de 50 M€.

Por otro lado, y dado que las cartas de garantía (comfort letters) se incorporaron a las pólizas en que se formalizó la operación de crédito, y han quedado protocolizadas en los Libros Registro de Operaciones del Notario autorizante, D. Ramón Múgica Alcorta, no pudiendo extraerse de los mismos y no siendo, por ello, posible su devolución, la Sociedad BR2000, S.A. ha solicitado al antedicho Notario, mediante Acta de Manifestaciones y Requerimiento suscrita por el Director General de la Sociedad con fecha 19 de diciembre de 2019, que emita para cada uno de los Accionistas testimonio de las antedichas cartas de garantía que respectivamente prestaron.

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

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

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

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

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

En esa misma fecha de 28 de noviembre de 2014, se firmó el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y SEPES en el que se acuerda la concesión directa de una subvención, que se hizo efectiva durante el 2015 y enero 2016.

Con fecha 19 de diciembre de 2014, se procedió a la entrega de 317 viviendas, correspondientes a la promoción de la parcela B4 de la actuación "Loma Colmenar", dentro del Convenio de construcción de viviendas protegidas para arrendamiento en Ceuta por un importe de 41.972 miles de euros, habiéndose recibido el correspondiente acta de recepción.

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

El 21 de diciembre de 2018 se suscribió un nuevo Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, La Ciudad Autónoma de Ceuta y SEPES para la construcción en torno a 90 viviendas protegidas en la parcela D2 en "Loma de Colmenar", Ceuta.

E) Con fecha 11 de diciembre de 2007 se suscribió un Acuerdo Marco entre el Ministerio de Vivienda y la Ciudad Autónoma de Melilla para financiar un Plan de Urbanización y Construcción de 600 viviendas protegidas para arrendamiento en dicha Ciudad.

El Acuerdo respondía entre otros, al hecho de que un sector importante de la población de la Ciudad de Melilla no podía hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

En desarrollo de dicho Acuerdo Marco, SEPES y el Ministerio de Vivienda suscribieron con fecha 21 de diciembre de 2007 Convenio de Colaboración para la construcción de 600 viviendas protegidas en Melilla.

Posteriormente, con fecha 18 de noviembre de 2008 se suscribió nuevo Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y SEPES, actualizando el suscrito anteriormente entre ambos de fecha 21 de diciembre de 2007 (incorporando financiación y forma de pago para las anualidades 2008 a 2012) y cuyo plazo de vigencia finalizaba el 31 de diciembre de 2012.

Previamente a la finalización del anterior Convenio, con fecha 18 de noviembre de 2011 se suscribió una Adenda entre Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y SEPES, ampliando la vigencia del mismo hasta el 31 de diciembre de 2017 y ajustando la forma de pago y anualidades previstas inicialmente. A este respecto, se suscribió por el Ministerio, la Ciudad de Melilla y SEPES con fecha 1 de julio de 2015 un Programa de Actuación suscrito, que detallaba el desarrollo de los anteriores acuerdos en cuatro fases de ejecución.

1ª FASE:

Se correspondería con la ejecución en suelos propiedad de SEPES, adquiridos al Ministerio de Defensa, de 60 viviendas.

Ejecución de 60 viviendas en las Parcelas S-1 Y S-2 en el "CUARTEL GABRIEL MORALES".

Con fecha 13 de diciembre de 2012 se iniciaron las obras correspondientes a las indicadas 60 viviendas a ejecutar en las referidas parcelas, suscribiendo con fecha 5 de marzo de 2015 acta de recepción de las mismas y el acta de entrega de la promoción a favor del Ministerio y simultáneamente de la Ciudad Autónoma.

2ª FASE:

La segunda fase se corresponde con dos promociones de 42 y 47 viviendas respectivamente:

Ejecución de 42 viviendas en cuatro parcelas del BARRIO HEBREO:

Con fecha 25 de junio de 2015 se iniciaron las obras correspondientes a las indicadas viviendas, suscribiendo con fecha 27 de junio de 2017 el acta de recepción de las mismas y el acta de entrega de la promoción a favor del Ministerio y simultáneamente de la Ciudad Autónoma.

47 Viviendas en dos parcelas

Con fecha 26 de agosto de 2014 se iniciaron las obras correspondientes a las indicadas viviendas, suscribiendo con fecha 20 de abril de 2016 el acta de recepción de las mismas y el acta de entrega de la promoción a favor del Ministerio y simultáneamente de la Ciudad Autónoma.

3ª FASE:

Se corresponde con la ejecución de otras 211 viviendas en dicha Ciudad. El desarrollo de esta Fase está condicionado a que se aporten por la Ciudad de Melilla los suelos donde se desarrollarían las promociones diferentes, y redactados los correspondientes proyectos de ejecución.

En este ejercicio se están realizando las obras de edificación de las primeras 21 viviendas de la indicada 3ª Fase, adjudicadas por el Consejo de Administración el pasado 2 de marzo de 2018 (Ejecución de 21 viviendas en C/ Cuesta de la Viña Nº 33-35)

4ª FASE:

Comprenderá únicamente la ejecución del número de viviendas que, con arreglo a la financiación prevista de 48 M€ para el Plan previsto quede por completar una vez finalizada la ejecución de la 3ª Fase.

Considerando que actualmente está todavía pendiente de acreditar la disponibilidad de los suelos donde se desarrollaran el resto de las 211 viviendas pendientes de ejecución en la 3ª FASE establecida en el referido Programa y con objeto de completar la construcción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento en dicha Ciudad, se ha suscrito con fecha 1 de diciembre de 2017 una Nueva Adenda al referido Convenio, ampliando los plazos de vigencia del mismo hasta el 2 de octubre de 2020.

F) Disolución de la S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Consejo de Ministros del Gobierno de España adoptó el acuerdo de autorizar la extinción de la Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de La Rioja, S.A., y el Consejo de Administración de SEPES con fecha 31 de enero de 2018 acordó autorizar la disolución y liquidación de dicha sociedad mercantil.

Con fecha 25 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó por unanimidad la disolución de la sociedad, de conformidad con lo establecido el artículo 368 del TRLSC, con la correspondiente apertura del período de liquidación, nombrándose liquidador a la sociedad "COFIVACASA, S.A. S.M.E." y cesando en su cargo los miembros del Consejo de Administración y el Consejo mismo. La compañía adopta como denominación la siguiente: "S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. EN LIQUIDACIÓN".

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

A lo largo de los ejercicios anteriores, se procedió a la liquidación de esta Sociedad, habiéndose inscrito su extinción en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 14 de enero de 2019.

H) Disolución y liquidación de la Sociedad Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.:

Con fecha 25 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas acordó por unanimidad la disolución de la sociedad, de conformidad con lo establecido el artículo 368 del TRLSC, con la correspondiente apertura del período de liquidación, nombrándose liquidador a la sociedad "Grupo CA2 Consultores, S.L." y cesando en su cargo los miembros del Consejo de Administración y el Consejo mismo. La compañía adopta como denominación la siguiente: "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. EN LIQUIDACIÓN".

Con fecha 10 de junio de 2019 se ha procedido a la inscripción de la Escritura de elevación a público de acuerdo social de disolución de la sociedad "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. en liquidación" en el Registro Mercantil de Badajoz.

I) Adaptación, por parte de la entidad dominante SEPES, de Convenios para el desarrollo de actuaciones a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE núm. 236 de 2 de octubre de 2015), establece y regula las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, los principios del sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas y de la potestad sancionadora, así como la organización y funcionamiento de la Administración General del Estado y de su sector público institucional para el desarrollo de sus actividades.

1. La adaptación de los convenios para el desarrollo de actuaciones, suscritos por SEPES con anterioridad a la entrada en vigor de Ley 40/2015, de 1 de octubre, estaba especialmente condicionada por 2 factores:

-La incompatibilidad de los plazos máximos de vigencia previstos en la Ley con las singularidades de la Entidad, sus fines y la normativa que regula el desarrollo de su actividad.

-La imposibilidad de aglutinar los compromisos económicos resultantes de los convenios ya suscritos a la entrada en vigor de la Ley, en un plazo máximo de 4 años, más 4 de prórroga.

2. La incompatibilidad e imposibilidad señaladas, motivó la inclusión de una propuesta de modificación del artículo 7 del Estatuto de la Entidad, relativo a convenios a celebrar con administraciones públicas o entidades públicas o privadas, ampliando el plazo de vigencia de los convenios urbanísticos para el desarrollo de actuaciones hasta un máximo de 8 años, prorrogables hasta 4 años más, en el “Plan Anual Normativo de la Administración General del Estado 2018”. Dentro del calendario previsto, la estimación de fechas para que la modificación estatutaria fuera aprobada por el Consejo de Ministros contempló su aprobación en el cuarto trimestre de 2018.

3. El Dictamen del Consejo de Estado (Dictamen núm. 521/2019) de 18 de julio de 2019, previo al sometimiento del Estatuto al Consejo de Ministros, señala la conveniencia de ponderar la oportunidad de incluir una limitación temporal como la proyectada y recomienda, dada la complejidad de la actividad urbanística y lo dilatado de los plazos de ejecución de estos convenios, o bien fijar un plazo superior al que se había recogido, o bien efectuar una remisión a la legislación urbanística reguladora de los convenios.

4. En consonancia con el Dictamen y a efectos de la adaptación de los convenios, con fecha 5 de septiembre de 2019 se aprobó la adaptación de los convenios a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y el texto de una adenda tipo para llevar a cabo la misma. La adenda, que recogía la remisión a la legislación urbanística reguladora de los convenios, con arreglo al artículo 7 del Proyecto de Estatuto y a la habilitación del propio artículo 49.h).1º de la Ley 40/2015, fue remitida al Ministerio de Fomento para su tramitación.

5. Con fecha 23 de septiembre de 2019, se da traslado a SEPES del informe con Ref.: A.G. ENTES PÚBLICOS 77/19 (R-77/2019), emitido el 17 de septiembre de 2019 en relación con la vigencia de convenios no adaptados a la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el que en consideración a lo expuesto, la Abogacía del Estado-Dirección del Servicio Jurídico del Estado concluye que “La disposición adicional octava, apartado 1, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público establece en su párrafo primero una regla general (adaptación necesaria, antes del 2 de octubre de 2019, de los convenios preexistentes cuyo contenido no se ajuste a la nueva Ley), y su párrafo segundo una excepción o regla especial circunscrita exclusivamente a aquellos convenios en los que la única adaptación necesaria a dicho texto legal sea la relativa al plazo de vigencia, en cuyo caso la adaptación es automática, y dichos convenios se entienden prorrogados hasta el 2 de octubre de 2020. La falta de adaptación de los convenios administrativos cuyo contenido no se ajuste al de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, en aspectos distintos al plazo de vigencia, antes del 2 de octubre de 2019, determina la extinción de dichos convenios. Ello sin perjuicio de la posibilidad que siempre asiste a las partes de celebrar un nuevo convenio ajustado, en su contenido y tramitación, a las previsiones de la LRJSP”.

6. A priori y de manera general, el informe de la Abogacía afectaría a la posibilidad de llevar a cabo la adaptación de los convenios mediante el sistema de adenda tipo y conduciría a la necesidad de tramitar un nuevo convenio ajustado, en su contenido y tramitación, a las previsiones de la LRJSP.

7. La Entidad abordó en el mes de octubre, mediante un equipo de trabajo específico creado al efecto, la tarea de elaborar y tramitar nuevos convenios, conforme con los compromisos adquiridos para la ejecución de las actuaciones, y adaptados a la LRJSP.

8. Los convenios urbanísticos suscritos por la Entidad trascienden del mero documento convencional interadministrativo y se integran en un marco competencial autonómico, entre las fuentes del derecho urbanístico, con singularidades que,

en este tiempo, han sido apreciadas de distinta manera tanto por el propio Consejo de Estado como por los Ministerios de Hacienda y Política Territorial y Función Pública.

En diciembre de 2019, tuvo entrada en SEPES (entrada nº 201976000002228) informe de la Abogacía del Estado, de fecha 22 de noviembre de 2019, en el que se concluye:

“Por lo tanto, por las consideraciones precedentes, entiende esta Abogacía que resulta justificado que los convenios urbanísticos suscritos por SEPES tengan necesariamente una duración superior del límite temporal que establece la LRJSP, por lo que es evidente que su falta de adaptación no supone que deban considerarse extinguidos, sin perjuicio de la conveniencia de adaptarlos para respetar las especialidades propias de la Entidad.

Por último, se significa que este informe ha sido informado favorablemente por la Abogacía General del Estado, Subdirección General de los Servicios Consultivos”, en su informe de fecha 19 de noviembre de 2019, con referencia A.G. Entes Públicos 93/19 (R-913/2019)”.

En consecuencia, la Abogacía del Estado entiende jurídicamente justificado que los convenios urbanísticos suscritos por SEPES no deban considerarse extinguidos en los términos señalados, lo cual, a día de hoy, podría posibilitar llevar a cabo la adaptación de los convenios correspondientes mediante el sistema de adenda tipo, ajustando su contenido y tramitación a las previsiones de la LRJSP, con arreglo al documento de adenda aprobado el 5 de septiembre de 2019 por el Consejo de Administración y en atención al listado definitivo de convenios depurado por la Dirección de Producción.

De esta forma, se ha elaborado un esquema de trabajo diferenciando aquellos Convenios suscritos con Comunidades Autónomas y un segundo bloque de Convenios suscritos con Ayuntamientos y otras Entidades distintas de las Comunidades Autónomas.

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo Informe de gestión consolidado ejercicio 2019

1. PRINCIPALES DATOS ECONÓMICOS DEL EJERCICIO 2019

Resultado del ejercicio

En este ejercicio actual, el Grupo SEPES ha continuado por la senda de beneficios de ejercicios anteriores, con un resultado positivo de 8,11 millones de euros, en línea con el beneficio del ejercicio anterior reexpresado (1,57 millones de euros).

Ventas:

Las ventas del Grupo ascendieron a 27,03 millones de euros.

Cabe recordar que en 2013, la matriz del Grupo, SEPES, llevó a cabo la aprobación de las Normas de Comercialización de la Entidad, que viene a garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad.

Una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas dada la delicada situación económica existente en aquel momento, fue priorizar las ventas al contado. En este sentido, el 91,86% de las ventas de 2019 en SEPES, han sido al contado, con el consiguiente efecto beneficioso para la situación económica del Grupo.

Endeudamiento financiero

El 21 de julio de 2017, la Entidad dominante SEPES, firmó la refinanciación del préstamo suscrito con el Instituto de Crédito Oficial en 2009, ampliándose el vencimiento en ocho años con 10 cuotas anuales de 12,5 millones de euros. En julio de 2019 se atendió la séptima cuota de 12,5 millones y se continuará en los años 2020 a 2027, a razón de los mismos 12,5 millones por ejercicio.

De esta manera, el endeudamiento del Grupo al cierre de 2019 ha disminuido en un 10% con respecto al ejercicio anterior.

Debe recordarse que el contrato de crédito suscrito el 23 de julio de 2009 con el ICO, se concertó sobre la base de un incremento de las ventas para los años sucesivos que no se llegó a producir. Así, cuando la media anual del importe neto de la cifra de negocios de la Entidad, durante el período 2005-2008, había sido de 184,25 millones de euros, las previsiones que se incluyeron en el Programa de Actuación Plurianual 2009-2012, contemplaron una cifra media anual de 362,75 millones de euros. Pues bien, la cifra media anual del período 2009-2015 fue realmente de 47,29 millones de euros.

A pesar de ello, SEPES ha cumplido puntualmente los pagos del crédito, una vez vencido el período de carencia, de tal forma que en los años 2015 y 2016 se amortizaron 50 millones de euros cada año y en el mes de enero del 2017 otros 25 millones de euros más, lo que supuso la amortización de la mitad del principal, quedando pendiente la cantidad de 125 millones de euros, junto con los correspondientes intereses.

Teniendo en cuenta que la previsión de ingresos por ventas de los próximos ejercicios seguía siendo inferior a la cantidad pendiente de amortizar cada año (50 millones/año), resultaba fundamental ampliar los años de devolución y disminuir las cuotas a pagar anualmente, de tal forma que se pudiesen atender la totalidad de las obligaciones tanto presentes como futuras.

Se renegotió con el ICO, en fecha 21 de julio de 2017, y se amplió el plazo de la financiación en hasta 8 años modificando el importe y las fechas de las cuotas a pagar.

En cuanto a las magnitudes del Balance, el total activo de 2019 ha alcanzado los 1.089,39 millones de euros y el Patrimonio Neto los 865,35 millones.

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

2.-PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA EL GRUPO.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables tratando de obtener un equilibrio óptimo entre la deuda y los fondos propios. El coste de capital, así como los riesgos asociados, son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las potenciales inversiones.

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

Los principales riesgos a reseñar son:

2.1.- RIESGOS FINANCIEROS:

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

El riesgo de crédito del Grupo por tanto, es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de la Entidad dominante, SEPES, en relación a las ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 90% de la deuda en mora. Dicho riesgo ha ido disminuyendo en los últimos ejercicios en SEPES como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo en aplicación del protocolo de morosidad aprobado en diciembre de 2012. De hecho, la deuda en mora (considerando el principal vencido y deuda asociada no vencida) ha pasado en la Entidad dominante de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 31,5 millones de euros en diciembre de 2019.

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

El Grupo no mantiene operaciones de cobertura financiera para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

En este punto es importante reseñar que la entidad que consolida por puesta en equivalencia, BILBAO RIA 2000, S.A., tras la cancelación de la totalidad de la deuda con Entidades financieras, la Sociedad ha procedido a solicitar a las entidades bancarias la devolución de las comfort letters suscritas en su día para su ulterior entrega los accionistas de la Sociedad.

Tras las gestiones realizadas, en fecha 13 de diciembre de 2019, el Banco agente remite comunicación a SEPES en donde se le comunica la cancelación de la totalidad del contrato de crédito sindicado suscrito con fecha 24 de junio de 2009, por importe de 180 M€, posteriormente novado con fecha 10 de mayo de 2016, así como del crédito sindicado suscrito con fecha 10 de marzo de 2011, por importe de 50 M€.

Por otro lado, y dado que las cartas de garantía (comfort letters) se incorporaron a las pólizas en que se formalizó la operación de crédito, y han quedado protocolizadas en los Libros Registro de Operaciones del Notario autorizante, D. Ramón Múgica Alcorta, no pudiendo extraerse de los mismos y no siendo, por ello, posible su devolución, la Sociedad BR2000, S.A. ha solicitado al antedicho Notario, mediante Acta de Manifestaciones y Requerimiento suscrita por el Director General de la Sociedad con fecha 19 de diciembre de 2019, que emita para cada uno de los Accionistas testimonio de las antedichas cartas de garantía que respectivamente prestaron.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019, los depósitos bancarios más el efectivo y otros activos líquidos ascienden a 148,24 millones con una deuda financiera de 108,95 millones, por lo que existe un superávit financiero neto del Grupo de 39,29 millones de euros (siendo de 5,11 millones de euros en 2018).

2.2.- RIESGOS EN MATERIAS DE ÍNDOLE LEGAL Y FISCAL:

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

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

2.3.- RIESGOS ECONÓMICOS:

Estos riesgos intentan controlarse en la realización de las actuaciones, mediante análisis de la viabilidad de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos y manteniendo los compromisos actuales, que proceden principalmente de los ejercicios 2008 a 2011.

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. En este sentido, una de las premisas de los concursos que se realizan en la matriz del Grupo, y que fueron establecidas en las normas de comercialización aprobadas el 1 de enero de 2014, es priorizar las ventas con pago al contado, motivo por el cual se ha logrado que una gran parte de las ventas se realicen bajo esta modalidad (91,86% de las ventas de SEPES en 2019), de ahí que el principal riesgo de mora provenga de las operaciones de venta aplazada de los ejercicios 2005 a 2008, de los cuales se han hecho los correspondientes análisis de deterioro, dotando la oportuna provisión, con independencia de su envío a los servicios jurídicos para su reclamación judicial.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso del Grupo, y en particular, de SEPES, a partir del ejercicio 2015 se comenzó a devolver el principal del préstamo concertado con el ICO utilizado para financiar operaciones de compra de suelo en los ejercicios 2009 a 2011.

Se renegotió con el ICO, en fecha 21 de julio de 2017, y se amplió el plazo de la financiación en hasta 8 años modificando el importe y las fechas de las cuotas a pagar.

En concreto, durante 2015 y 2019 se ha amortizado un principal de 150 millones de euros, quedando pendientes 100 millones de euros, que se terminarán de pagar el 23 de julio de 2027.

Adicionalmente, hay que dejar constancia de las garantías otorgadas por el órgano de administración de SEPES en fechas 26 de mayo de 2009 y 9 de febrero de 2011, en virtud de las cuales se autorizaron la firma de dos cartas de patrocinio a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A., las mismas han sido canceladas, como se ha explicado con anterioridad en este mismo informe de gestión.

Asimismo, debe significarse la situación de un préstamo participativo formalizado en el ejercicio 2009 con la sociedad denominada SAPRELORCA, S.A. (Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo en Lorca) en el que SEPES hizo una aportación de 2,77 millones de euros, y que si bien en los ejercicios 2011 a 2013 fueron atendidos los compromisos de pago de intereses y devolución del principal, los correspondientes a los ejercicios 2014 a 2018 están pendientes de cobro. Con referencia a este préstamo participativo el Consejo de Administración de SEPES, con fecha 27 de febrero de 2019, acordó:

-Autorizar la novación del préstamo participativo otorgado a la participada S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (SAPRELORCA) de fecha 26 de junio de 2009 y posteriormente novado el 25 de enero de 2012 modificando las siguientes cláusulas:

- Excluir como prestamista al INSTITUTO DE FOMENTO DE MURCIA, toda vez que el INFO ha optado por la conversión de su aportación en capital social, como consecuencia la participación de SEPES después de esta novación disminuirá.
- El tipo de interés será variable en función del resultado de explotación.
- Último período de interés 31 de diciembre de 2026.
- Los intereses devengados serán satisfechos por anualidades vencidas el 31 de enero del año siguiente. De no ser abonadas se sumarán al principal del préstamo.

• La sociedad prestataria amortizará el préstamo participativo en las fechas y cuantías siguientes:

1) Los 461.164,17 euros de intereses devengados en el período 2014-2018, el 40% antes de finalizar el primer trimestre de 2019 y el restante 60% antes de finalizar el primer trimestre del año 2020.

2) El saldo reconocido a 31 de marzo de 2014 por importe de 2.368.209,07 Euros será reembolsado por la prestataria, sin necesidad de requerimiento previo, en un solo pago, al término de la duración del presente contrato.

En cumplimiento del anterior condicionado, con fecha 28 de marzo de 2019, la entidad SAPRELORCA, S.A. ha procedido a realizar el pago del 40% de los intereses devengados en el período 2014-2018 por un importe de 185,54 miles de euros.

3.- INFORME DE GESTIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE (EJERCICIO 2019)

3.1.- MEMORIA DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICAS

En este ejercicio 2019, los beneficios han ascendido a 8.336,70 miles de euros, siguiendo la senda positiva de los últimos ejercicios.

Las ventas en este ejercicio 2019 han ascendido a 24,59 millones de euros.

Las ventas más importantes de suelo residencial son las correspondientes a la parcela 3 y 4 de la Actuación “Parque Central de Ingenieros de Villaverde” en Madrid por importe de 14,16 millones de euros.

En el ámbito industrial pueden destacarse la venta de 14 parcelas en el polígono industrial “Los Camachos Sur etapa II” por un importe de 1,38 millones de euros, la venta de 4 parcelas del polígono industrial “El Salvador II” por un importe de 0,79 millones de euros, la venta de 1 parcela del polígono “El Prado Ampliación” por importe de 0,54 millones de euros y la expropiación del polígono industrial “El Sequero y Sequero Ampliación” por un importe de 1,4 millones de euros.

El total de los ingresos por ventas distribuidos por zonas es el siguiente:

	Millones €
ZONA CENTRO	16,97
ZONA NORTE	2,85
ZONA SUR	3,13
OTROS (EXPROPIACIONES)	1,64
TOTAL	24,59

En 2013 se aprobaron las Normas de Comercialización de la Entidad, que vienen a garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad.

Una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas de comercialización dada la delicada situación económica existente en aquel momento, fue priorizar las ventas con pago al contado. En este sentido, el 91,86% de las ventas de 2019, han sido al contado, con el consiguiente efecto beneficioso para la situación económica de la Entidad.

Respecto a las Inversiones realizadas en 2019 se han centrado principalmente en la mejora y la finalización de las actuaciones realizadas, las obras de urbanización de las actuaciones “Curtis Texeiro 2ª Fase” y “Torrehierro 2ª Fase 1ª Etapa”, la edificación de 21 viviendas en Melilla y los justiprecios pagados en “La Senda” y el convenio eléctrico de “Ribadeo”.

Las tramitaciones urbanísticas que son necesarias para desarrollar las actuaciones de SEPES son complejas y en la misma intervienen diferentes agentes públicos. Por ello, hay supuestos en los que aunque se preveía iniciar las obras en el año 2019, no se han podido iniciar como consecuencia de estar pendiente algún trámite o aprobación de instrumento urbanístico, como por ejemplo es el caso de los cuarteles de Valencia.

A. Endeudamiento financiero.

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

El préstamo tenía una duración de 10 años que comprendía desde la fecha de firma hasta el 23 de julio de 2019. Asimismo, contemplaba un período de carencia de 5 años, en el que se devengaban únicamente intereses de aplazamiento, y un período de amortización de otros 5 años mediante el pago de 10 cuotas semestrales, con un tipo de interés de Euribor más 1,60.

En el período comprendido entre los meses de julio de 2009 y julio de 2010, se llevaron a cabo 5 disposiciones, hasta completar la cuantía máxima prevista.

Dicha operación se concertó sobre la base de un incremento de las ventas para los años sucesivos que no se ha llegado a producir. Así, cuando la media anual del importe neto de la cifra de negocios de la Entidad, durante el período 2005-2008, había sido de 184,25 millones de euros, las previsiones que se incluyeron en el Programa de Actuación Plurianual 2009-2012, contemplaron una cifra media anual de 362,75 millones de euros. Pues bien, la cifra media anual del período 2009-2015 fue realmente de 47,29 millones de euros.

A pesar de ello, la Entidad ha cumplido puntualmente los pagos del crédito, una vez vencido el período de carencia, de tal forma que en los años 2015 y 2016 se amortizaron 50 millones de euros cada año y en el mes de enero del 2017 otros 25 millones de euros más, lo que ha supuesto la amortización de la mitad del principal, quedando a 31/12/2017 pendiente la cantidad de 125 millones de euros, junto con los correspondientes intereses.

Teniendo en cuenta que la previsión de ingresos por ventas de los próximos ejercicios sigue siendo inferior a la cantidad pendiente de amortizar cada año (50 millones/año), resultaba fundamental ampliar los años de devolución y disminuir las cuotas a pagar anualmente, de tal forma que se pudiesen atender la totalidad de las obligaciones tanto presentes como futuras.

Con fecha 28 de julio de 2016 el Consejo de Administración de SEPES autorizó el inicio de los trámites para negociar con el ICO una novación del Crédito por un valor máximo de 150 millones de euros con ampliación del plazo de amortización.

En cumplimiento de esta autorización se entablaron negociaciones con el ICO, las cuales concluyeron de forma positiva, y SEPES pasa de tener unas obligaciones de desembolso, en concepto de amortización de capital, de 50 a 12,5 millones de euros anuales, reduciéndose por tanto en un 75% la cuota y ampliándose el vencimiento en ocho años, lo que permite a la Entidad tener la liquidez necesaria para poder seguir invirtiendo en sus activos y obtener rendimiento por estos, así como evitar las graves dificultades de tesorería en las que se hubiera visto incurso la Entidad de no haber llegado al acuerdo alcanzado.

Con fecha 28 de junio de 2017 se publicó en el BOE la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017 en la que se autoriza, en su artículo 47, a las entidades públicas empresariales que figuran en ese anexo III, a concertar operaciones de crédito durante el año 2017 por los importes que, para cada una, figuran en el mismo. La autorización se refiere, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111.2 de la Ley General Presupuestaria, a las operaciones de crédito que no se concierten y cancelen dentro del año. En el caso de SEPES, 125 millones de euros (importe de endeudamiento bruto a contraer durante 2017 con entidades de crédito, incluidas las operaciones de refinanciación).

Asimismo el Consejo de Administración de SEPES en su reunión de fecha 29 de junio de 2017 acordó aprobar el texto del contrato de novación modificativa no extintiva del contrato de crédito suscrito entre el ICO y SEPES con fecha 23 de julio de 2009, condicionando su formalización a la autorización del titular del Ministerio de Fomento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Estatuto de SEPES, autorización que fue otorgada por orden Ministerial de fecha 19 de julio de 2017.

Dicho contrato de novación fue suscrito el 21 de julio de 2017.

A 31 de diciembre de 2019 se han amortizado 150 millones de capital, quedando pendientes 100 millones de euros, que se terminarán de pagar el 23 de julio de 2027.

B. Personal

La plantilla de la Entidad ha disminuido en los 7 últimos ejercicios, debido a jubilaciones y excedencias con la consecuente amortización de determinados puestos de trabajo.

C. Morosidad

Otro de los retos a los que se enfrentaba la Entidad era el de la morosidad, circunstancia que hizo necesaria, entre otras medidas, la formalización de un procedimiento de gestión de morosidad en diciembre de 2012, que se ha venido aplicando durante estos años y que ha supuesto una reducción significativa de los saldos morosos, así como de la carga administrativa de su gestión.

La morosidad de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del periodo 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 90% de la deuda vencida en mora.

Dicha morosidad ha disminuido en los tres últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad.

Hay que destacar que el número de morosos no ha aumentado en el presente ejercicio ni el importe de los mismos, únicamente se incrementa el devengo de los intereses de demora con lo que el deterioro de clientes aumenta.

Los intereses de demora se empezaron a contabilizar a partir del ejercicio 2014, por indicación de la IGAE. La evolución del principal vencido, pendiente de vencimiento más intereses contractuales y de demora es el que sigue a continuación donde se aprecia que la partida de morosos se incrementa en el ejercicio 2019 única y exclusivamente por el incremento de los intereses de demora:

IMPORTES EN MILES DE EUROS	2015	2016	2017	2018	2019
PRINCIPAL VENCIDO	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60	30.766,07
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99	751,66
INTERESES VENCIDOS	5.658,11	5.376,82	5.081,16	4.806,27	4.446,93
INTERESES PENDIENTES DE VENCIMIENTO	586,25	343,22	163,61	100,20	82,60
INTERESES DE DEMORA	24.050,23	27.398,84	32.918,84	33.439,99	36.734,40

IMPORTES EN MILES DE EUROS	2015	2016	2017	2018	2019
PRINCIPAL VENCIDO	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60	30.766,07
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99	751,66
TOTAL VENCIDO Y PENDIENTE DE VENCIMIENTO	44.531,83	40.359,24	37.014,77	34.466,59	31.517,73

El principal vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 31,5 millones de euros a finales de diciembre de 2019.

Como se puede ver en los cuadros anteriores, el principal pendiente de mora ha disminuido en 2.948,86 miles de euros, los intereses de demora han aumentado en 3.294,41 miles de euros, en cambio el deterioro se ha incrementado en 5.280,96 miles de euros.

En el ejercicio 2019 no se han incrementado los morosos, sino que proceden de años anteriores. En el presente ejercicio no hay ninguna operación que haya entrado en mora.

Asimismo, es destacable que además de no incrementar los morosos en el ejercicio actual, el número de morosos ha disminuido en 31. Estos créditos corresponden a 196 operaciones comerciales y 151 clientes (214 operaciones y 170 clientes en el año 2018), siendo las previsiones de la Entidad ir disminuyéndolos paulatinamente, teniendo en cuenta que las acciones judiciales contra los clientes morosos se han iniciado a lo largo del 2012.

La implantación en SEPES de unas normas de comercialización donde se establece como procedimiento general de ventas el concurso público en el que se prioriza las ofertas al contado frente a las aplazadas.

Destacar que tras la adjudicación de las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial “Vasco-Mayacina” de Mieres (Asturias) a favor de Oca Construcciones y Proyectos S.A se formalizó, con fecha 28 de julio del 2009, escritura pública de permuta, en cuya virtud Oca Construcciones y Proyectos S.A se comprometía a la construcción de los solares y a la entrega de determinadas viviendas protegidas como contraprestación del suelo entregado por SEPES.

Ejecutadas las obras de edificación, la imposibilidad de recibirlas por parte de SEPES como consecuencia de una interpretación normativa realizada por el Principado de Asturias (Administración competente en materia de Vivienda protegida), derivó finalmente en un procedimiento judicial instado por Oca.

La sentencia establece el pago a favor de SEPES de 3.069.166,99 € como contraprestación económica por la entrega de los solares, teniendo cinco años para la su pago. Esta sentencia ya es firme y en el año 2018 se cobró, de esta deuda, 230 mil euros y en el ejercicio 2019 el cobro ha sido de 512,38 miles de euros.

4.- INFORME DE GESTIÓN DE LAS SOCIEDADES DEPENDIENTES (EJERCICIO 2019)

Lo más significativo de la actividad social de cada una de estas entidades participadas, en el ejercicio 2019, objeto de este informe de gestión consolidado, se detalla a continuación.

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L. S.M.E.
(Participación de SEPES: 83,44%)

En 2019 ha obtenido un beneficio de 91,74 miles de euros (91,74 miles de euros en 2018), siendo las ventas 2,45 millones de euros (3,55 millones de euros en 2018) no significa que la empresa esté ralentizando su actividad o se esté produciendo una menor venta de parcelas, sino que depende mayoritariamente de la cantidad de metros cuadrados vendidos de cada una y el precio de cada polígono, el cual influye sustancialmente.

Así mismo y en este sentido, desde la sociedad se han promovido diferentes opciones para adaptarse al mercado intentando aumentar la competitividad, como ha sido a través de la posibilidad de que los empresarios interesados pudiesen disponer de suelo empresarial a través del derecho de superficie, que permite su uso y disfrute y adquisición en condiciones muy ventajosas, opción que ha despertado el interés al llegar al tejido empresarial y emprendedor. Así mismo, cabe destacar la recuperación para el mercado, a través de diferentes fórmulas, de aquellos parques empresariales que no despertaban interés en los últimos años.

El reparto de ventas entre las distintas actuaciones, ha sido el siguiente:

A TOMADA: 54,54% de las ventas totales.
MONFORTE: 11,97% % de las ventas totales
RIANXO: 11,39 % de las ventas totales
LARACHA: 6,69 % de las ventas totales
CATOIRA: 6,54% de las ventas totales
PARQUE EMPRESARIAL CEE: 4,63% de las ventas totales
MUIROS: 4,25% de las ventas totales

La Sociedad ha iniciado un Plan de racionalización de los gastos que se concretará el siguiente año con la cuestión, tratada en el Consejo de Administración, de cambio de local, bien a través de una INVERSIÓN mediante compra, bien con alquiler con opción de compra redimensionando el espacio necesario.

Asimismo, en el primer trimestre del año 2020, se ha procedido a efectuar un contrato de Renting para vehículo de la sociedad, reduciendo significativamente los costes de vehículo de alquiler para visita a los parques de la empresa y reuniones institucionales y de trabajo derivadas de la acción de la empresa.

La Sociedad sigue manteniendo la autonomía financiera de la empresa y continúa la senda de los ejercicios positivos.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA RIOJA, S.A. EN LIQUIDACIÓN (GESTUR LA RIOJA)
(Participación de SEPES: 75%)

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Consejo de Ministros del Gobierno de España adoptó el acuerdo de autorizar la extinción de la Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de La Rioja, S.A., y el Consejo de Administración de SEPES con fecha 31 de enero de 2018 acordó autorizar la disolución y liquidación de dicha sociedad mercantil.

Con fecha 25 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó por unanimidad la disolución de la sociedad, de conformidad con lo establecido el artículo 368 del TRLSC, con la correspondiente apertura del período de liquidación, nombrándose liquidador a la sociedad “COFIVACASA, S.A. S.M.E.” y cesando en su cargo los miembros del Consejo de Administración y el Consejo mismo. La compañía adopta como denominación la siguiente: “S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. EN LIQUIDACIÓN”.

Dicha actividad pasará a ser gestionada directamente entre SEPES y el Gobierno de La Rioja a través de otras fórmulas de colaboración que sirvan para optimizar los recursos públicos.

En virtud de lo anteriormente indicado, esta entidad no ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en cuenta la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (BOE 25/10/2013).

La sociedad, en el ejercicio anterior, valoró sus activos a valor de liquidación, según tasaciones realizadas por SME de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A. (SEGIPSA) lo que supuso un menor valor de las existencias en 2.530,28 miles de euros y un mayor valor del inmovilizado material por 94,08 miles de euros y de las inversiones inmobiliarias por 101,20 miles de euros.

No se ha concluido la liquidación de la sociedad, confiando en que dicha liquidación quedará concluida a lo largo del próximo ejercicio 2020.

5.-INFORME DE GESTIÓN DE LAS SOCIEDADES ASOCIADAS (EJERCICIO 2019)

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

La cifra de negocio de 2019 ascendió a 867,65 miles de euros, correspondiendo en su mayor parte a ingresos de cuotas de abonados, siendo el resultado del ejercicio de 20,28 miles de euros de beneficio.

El Patrimonio Neto de la sociedad ha pasado a ser de 318,75 miles de euros, con lo cual ha salido de la situación legal de disolución en la que se encontraba, debido a que el Consejo de Administración de SEPES, con fecha 27 de febrero de 2019, acordó compensar las deudas de la sociedad participada Deportivo Santa Ana, S.L. y determinar las nuevas condiciones para la explotación de las instalaciones deportivas, con lo cual el Patrimonio Neto.

S.A. DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA (SAPRELORCA)
(Participación de SEPES: 35,4649%)

Durante este ejercicio, se ha continuado con la comercialización de los Sectores 1.AI, 1.BI y 1.AI Norte, con una superficie total disponible de 115.015 m².

Además, con perspectivas a largo plazo, ya se han iniciado los trámites administrativos oportunos para la aprobación del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, que permitirá urbanizar la Ampliación Sur del Polígono Industrial Saprelorca, con una superficie aproximada de 70 hectáreas, que ayudarán a consolidar el eje Lorca – Puerto Lumbreras como un polo de actividad económica.

Durante el ejercicio se han alcanzado unos ingresos de 147,64 miles de euros, ascendiendo el resultado negativo a (134,08) miles de euros.

ASOCIACIÓN MIXTA DE COMPENSACIÓN DE ARINAGA EN LIQUIDACIÓN
(Participación de SEPES: 30,81%)

La aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Agüimes en su condición de Administración actuante del proceso de Disolución de la Asociación Mixta y la toma de razón por el Consejo Rector en la sesión del 28 de marzo de 2017, determina que formalmente queda disuelta la Asociación por lo que procede adoptar las medidas pertinentes para la liquidación de su patrimonio de conformidad con lo previsto en sus Estatutos.

En esta misma sesión se acordó designar como liquidador de la empresa a PwC TAX & LEGAL SERVICES, S.L., como resultado de la licitación efectuada.

Con anterioridad a la definitiva formalización de los acuerdos de Disolución y Liquidación, la Asociación ha venido actuando bajo las premisas establecidas por ese estatus y los acuerdos al respecto tomados por el Consejo Rector de suspender las operaciones de ventas y alquileres de los bienes inmuebles integrantes de su patrimonio, fuentes casi exclusivas de generación de ingresos de la Asociación.

Las pérdidas del ejercicio han ascendido a (134,03) miles de euros.

ASOCIACIÓN MIXTA DE COMPENSACIÓN DE VALLE DE GÜIMAR EN LIQUIDACIÓN (Participación de SEPES: 30%)

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

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

La cifra de negocios del ejercicio ascendió a 249,15 miles de euros, reflejando el resultado un beneficio de 85,37 miles de euros.

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

Las grandes líneas de la actividad de BILBAO Ría 2000 durante el año 2019 se ha centrado en:

- La finalización y liquidación de las obras para el Soterramiento de la línea ferroviaria de ADIF-RAM a su paso por los barrios de Rekalde e Irala de Bilbao, y la entrega de la infraestructura urbanística al Ayuntamiento de Bilbao y de la infraestructura ferroviaria a ADIF.

- La ejecución, finalización y entrega de las obras de la plantación del arbolado vinculado al PAU de Garellano.

- Redacción del proyecto constructivo de las obras de la urbanización del entorno de la parcela 80-E de Ametzola y cierre del acuerdo con la promotora del edificio para su ejecución.

- En Barakaldo:

a) La adjudicación de la dirección de las obras de la urbanización vinculada a la parcela RES AL-6 e inicio de las obras de la urbanización pública vinculada a dicha parcela.

b) La tramitación de un Estudio de Detalle de la parcela RES AL-16/18 y redacción del estudio de alternativas para la modificación estructural de la plaza de Pormetxeta.

c) El lanzamiento de un Concurso de proyectos con intervención de Jurado para el diseño del frente de la Ría y del Parque de Ribera del Nervión en el Área de Galindo-Este.

d) La contratación de la redacción de pliegos de licitación y proyectos constructivos.

- El desarrollo de labores de mantenimiento de las parcelas propiedad de BILBAO Ría 2000 (arreglo de cierres y acondicionamiento de la zona).

- La ejecución de las tareas encaminadas a la comercialización de las parcelas de suelo propiedad de BILBAO Ría 2000.

- El seguimiento del plazo de garantía de las obras realizadas en Barakaldo y Basurto-San Mamés-Olabeaga.

La sociedad participada suscribió dos préstamos en 2009 y 2011 por un importe global de 230 millones de euros, para financiar el Programa de Inversiones 2009-2017, contando con la autorización de dos comfort letters por parte de los socios en función de la participación social. Estas comfort letters fueron otorgadas en los años 2009 (préstamo de 180 millones) y 2011 (préstamo de 50 millones).

En este ejercicio 2019 ha procedido a cancelar las cantidades pendientes de pago a las Entidades financieras.

Con fecha 19 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de Bilbao Ría 2000 acordó la formalización de un nuevo, y último hasta el momento, préstamo participativo con sus accionistas por importe de 4 millones de euros, con vencimiento 31 de diciembre de 2025, destinado a posibilitar la viabilidad de las actuaciones encomendadas a la sociedad así como sus costes operativos y financieros en el ejercicio 2018. De esta manera los préstamos participativos formalizados entre la Sociedad y sus Accionistas ascienden a cinco por un importe total de 39 millones.

Significar que la Disposición final segunda de la Ley Orgánica 1/2016, de 31 de octubre, de reforma de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, autoriza a SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, para que proceda a la asunción de los compromisos plurianuales que se aprueben por todos los socios de Bilbao Ría 2000, S.A. y a la realización de las aportaciones necesarias a favor de dicha Entidad para materializar dichos compromisos.

BILBAO Ría 2000 se ha visto afectada por un proceso de investigación ante el Juzgado de Instrucción nº 2 de Bilbao, seguido bajo el número 1365/2016 de diligencias previas, relativo al Concurso de venta de las parcelas de VPO y VPT en el ámbito de Garellano. La Sociedad estima que de este proceso no se derivarán contingencias económicas significativas.

Los ingresos registrados en el ejercicio 2019 ascendieron a 46,3 millones de euros, mientras que el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 1,6 millones, siendo el resultado del ejercicio cero.

En este ejercicio se ha concluido la liquidación de la Sociedad PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO, S. A. EN LIQUIDACIÓN (Participación de SEPES: 33,33%)

Con fecha 25 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas acordó por unanimidad la disolución de la sociedad, de conformidad con lo establecido el artículo 368 del TRLSC, con la correspondiente apertura del período de liquidación, nombrándose liquidador a la sociedad “Grupo CA2 Consultores, S.L.” y cesando en su cargo los miembros del Consejo de Administración y el Consejo mismo. La compañía adopta como denominación la siguiente: “Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. EN LIQUIDACIÓN”.

Con fecha 30 de mayo se eleva a público el acuerdo social de disolución y el 10 de junio de 2019 se ha procedido a la inscripción de la Escritura de elevación a público de acuerdo social de disolución de la sociedad “Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. en liquidación” en el Registro Mercantil de Badajoz.

ANEXO II**AUDITORÍA DE CUENTAS CONSOLIDADAS****GRUPO SEPES****Ejercicio 2019****Plan de Auditoría 2020****Código AUDInet 2020/1024****Oficina Nacional de Auditoría****ÍNDICE**

- I. OPINIÓN.**
- II. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN.**
- III. CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA.**
- IV. OTRAS CUESTIONES: CAMBIO DE SENTIDO DE LA OPINIÓN RESPECTO AL EJERCICIO ANTERIOR.**
- V. OTRA INFORMACIÓN.**
- VI. RESPONSABILIDAD DEL PRESIDENTE DE SEPES EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.**
- VII. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (IGAE)

AL PRESIDENTE DE SEPES.

I. Opinión Favorable.

La Intervención General de la Administración del Estado, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria, ha auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas del grupo constituido por la entidad pública empresarial SEPES y sus sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de los otros auditores sobre las sociedades dependientes (identificados en las notas 1.2 y 2 de la memoria consolidada adjunta), las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (descrito en las notas 3 y 4 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo

II. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante, en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes del grupo de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la independencia que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales para el Sector Público en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas de dicho Sector Público.

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

III. Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, basado en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Dada la relevancia del peso específico de las cuentas anuales de la matriz, SEPES, en el grupo consolidado, las siguientes cuestiones clave de la auditoría individual se han considerado así mismo cuestiones clave del grupo.

1.- Existencias de SEPES, variación en el ejercicio, estimación del deterioro (Notas 3.c, 3.d, 4.i y 11 de la memoria consolidada)

La rúbrica de existencias recoge las actuaciones en curso y terminadas en que se concreta la actividad inmobiliaria de SEPES y del grupo. Es la principal partida del activo. A fin de 2019, el importe de las existencias de la matriz asciende, aproximadamente, a 774,6¹ millones de euros del total existencias del grupo que asciende a 841,76 millones y del total balance consolidado que suma 1.089,4 millones de euros, con la composición y evolución durante el ejercicio que muestra la nota 11 de la memoria consolidada.

Las existencias se valoran (nota 4.i de la memoria) al coste de producción (precio del suelo e impuestos no recuperables más el de las inversiones realizadas sobre el mismo) o al valor de mercado si este último fuera inferior, dotándose, en tal caso, el pertinente deterioro.

Normalmente, SEPES adquiere terrenos no urbanizados que urbaniza y parcela, destinándose a la venta las parcelas y naves resultantes. Las promociones abarcan varios ejercicios económicos y cabe la posibilidad de ventas cuando los inmuebles están en construcción. SEPES considera cada Polígono como unidad de coste, imputando como costes directos todos los costes directamente relacionados

¹ Importe neto de deterioro de 282,98 millones de euros en cuentas individuales de SEPES. El deterioro de las existencias del grupo es de 284 millones.

con el polígono (la adquisición del suelo y gastos e impuestos relacionados, obras de urbanización y conservación, etc.) y determinados costes indirectos.

Las existencias se llevan mediante un sistema de costes presupuestados por polígonos, con efectos en la contabilidad a través de la cuenta de Provisión por Terminación de Obra que recoge el gasto futuro estimado necesario para concluir las parcelas cuya venta se ha contabilizado. La provisión se dota aplicando el porcentaje de superficie vendida de la total a la diferencia entre el coste presupuestado y el realizado.

Dada la relevancia la rúbrica en las cuentas anuales, la complejidad de su registro contable y el elevado grado de incertidumbre que conllevan las estimaciones en que se basan los estudios para la valoración del deterioro, hemos considerado cuestión clave de auditoría la valoración de las existencias.

Nuestros procedimientos de auditoría para su verificación han comprendido, entre otros, los siguientes:

- Análisis de los movimientos más significativos de la variación de existencias en el ejercicio.
- Análisis de una muestra de aprovisionamientos
- Comprobaciones sobre la provisión de terminación de provisiones, verificando en particular, la razonabilidad de los costes presupuestados y realizados considerados en cada actuación, así como los datos de superficie vendida y pendiente de venta.
- Revisión sobre inventario
- Análisis del deterioro dotado sobre las actuaciones en venta y sobre las actuaciones en curso.
- Obtención y análisis de los informes de valoración de existencias elaborados tanto para las actuaciones en venta como para las existencias en desarrollo, su objetividad, su vigencia en el ejercicio auditado y la razonabilidad de las hipótesis y de los criterios utilizados.
- Revisión de la reversión de deterioro que se ha aplicado a determinadas actuaciones.
- Análisis de la reexpresión del ejercicio 2018 derivada de los informes de existencias en curso realizadas en 2019. Hemos verificado la corrección de valor aplicada a las existencias en curso detallada en la nota 3.d de “comparación de información” de la memoria².

² Como consecuencia de los nuevos informes de valoración realizados en 2019 por la Unidad de Suelo de SEPES sobre las actuaciones en desarrollo, que han implicado valorar, al cierre de los ejercicios 2018 y 2019, la práctica totalidad de las actuaciones en desarrollo, se ha reexpresado, en las cuentas de 2019, el saldo de existencias en curso a fin de 2018 que figuraba en las cuentas aprobadas de 2018 (corrigiendo el valor de 389,02 millones que figuraba por el de 348,76 millones de euros).

- Revisión de la corrección y suficiencia de la información recogida en las correspondientes notas en la memoria sobre las existencias.
- Hemos revisado la corrección y suficiencia de la información recogida en las correspondientes notas en la memoria sobre las existencias.

2.- Clientes y deterioro de clientes de SEPES por ventas aplazadas (Notas 10 de la memoria consolidada).

SEPES vende sus parcelas y demás inmuebles resultantes de su actividad, bien al contado bien con pago aplazado, lo que supone, en éste último caso, la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración.

Hasta la crisis inmobiliaria iniciada en 2008, debido al continuo crecimiento del valor del suelo y la existencia de garantía hipotecaria (o equivalente) en las ventas a plazos, así como en la escasa morosidad histórica de la entidad, SEPES solo reclasificaba los clientes a clientes de dudoso cobro dotando el correspondiente deterioro en casos excepcionales.

A raíz de esta crisis, además de una drástica reducción de la cifra de ventas, la entidad hubo de afrontar un problema grave de morosidad. Sin que pueda, además, dar por sentado que la garantía (la finca a recuperar) vaya a poder cubrir el total de la deuda y los intereses aplazados y de demora. Por ello, SEPES procura vender al contado, si bien arrastra importantes saldos de clientes antiguos que tienen asociadas relevantes cifras de intereses por venta aplazada e intereses de demora.

Conforme al desglose recogido en la Nota 10 de la memoria, la principal partida de los deudores corresponde los deudores comerciales que incluye los clientes por las ventas (47,2 millones de euros a fin de 2019), así como las cuentas a cobrar por los intereses devengados (4,5 millones) y los intereses de demora (36,7 millones) y los deterioros de estas cuentas a cobrar (54,3 millones).

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

amortizado) y el valor actual de sus flujos estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Dada la relevancia de las cuentas a cobrar, el elevado grado de incertidumbre que incluyen las hipótesis en que se sustentan y la complejidad de los cálculos, hemos considerado estas rúbricas de clientes y el deterioro dotado como cuestión clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para la verificación de estas rúbricas han comprendido, entre otros, los siguientes:

- En cuanto a los clientes sin intereses de demora (para los que no se ha dotado deterioro), nuestras principales pruebas han consistido en verificar la realidad de las cuentas a cobrar, fundamentalmente, mediante la confirmación de los saldos por los clientes, diseñando al efecto una muestra estadística, basada en el criterio MUM al objeto de priorizar los clientes con mayores saldos. Se han realizado pruebas alternativas de detalle basadas en la documentación existente (contratos, facturas, etc.) sobre los clientes que no han contestado.
- En cuanto a los clientes con deterioro, se ha obtenido el detalle de su composición y se han analizado los distintos informes de la unidad de asesoría jurídica y de la dirección comercial. Así mismo, se han verificado la estimación, al cierre del ejercicio, del valor actual de los flujos futuros utilizando el tipo de interés efectivo, en función de la expectativa razonable más probable a la fecha de formulación de los estados financieros anuales, justificada en la información disponible sobre la situación económico-financiera del cliente y sobre el estado de las acciones recuperatorias emprendidas por SEPES vía negociación o procedimiento judicial.
- Hemos revisado la corrección y suficiencia de la información recogida en las correspondientes notas en la memoria sobre los clientes y el deterioro.

IV. Otras cuestiones: cambio del sentido de la opinión respecto al ejercicio anterior

Con fecha 9 de agosto de 2019 esta Intervención General emitió un informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2018, en el que se expresó una opinión favorable con salvedades.

V. Otra información: Informe de gestión consolidado e informe sobre el cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asumen las entidades del sector público estatal sometidas al Plan General de Contabilidad de la empresa española y sus adaptaciones como consecuencia de su pertenencia al sector público

La “otra información” comprende el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019 y el informe consolidado del grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asumen las entidades como consecuencia de su pertenencia al Sector Público, cuya formulación es responsabilidad del Presidente de la entidad dominante SEPES y no forman parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre la “otra información”. Nuestra responsabilidad sobre la “otra información”, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre su concordancia con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad con respecto al informe de gestión consolidado consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la “otra información”. La información que contiene concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa de aplicación.

VI. Responsabilidad de los gestores de SEPES en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

El Presidente de la entidad dominante, SEPES, es responsable de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y flujos de efectivo consolidados del Grupo, de conformidad con el marco de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el Presidente de SEPES es responsable de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar conforme al principio de empresa en funcionamiento, revelando, según como corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

VII. Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales de las sociedades participadas de SEPES (cuyos datos sobre actividad, porcentaje de participación directa e indirecta y valor de la participación se detallan en las notas 1.2 –dependientes- y 2 –asociadas- de la memoria consolidada adjunta). Las mencionadas cuentas anuales han sido auditadas por otros auditores (identificados para cada sociedad en las mismas nota 1.2 y 2 de la memoria) y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas se basa, en lo relativo a las participaciones indicadas, únicamente en el informe de los otros auditores.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material

debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Presidente de la entidad dominante SEPES.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Presidente de SEPES, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades económicas dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo en función de lo indicado al inicio de esta sección. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al Presidente de SEPES, determinamos las que han sido de la mayor significatividad o cuestiones clave en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los aspectos más relevantes o cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente por la Jefa de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría en Madrid, a 22 de julio de 2020.