

III. OTRAS DISPOSICIONES

CORTES GENERALES

330 *Resolución de 27 de octubre de 2022, aprobada por la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en relación con el Informe de fiscalización de los procedimientos de gestión de los ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias de SEPIDES, ejercicios 2016 y 2017.*

La Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en su sesión del día 27 de octubre de 2022, a la vista del Informe remitido por ese Alto Tribunal acerca del Informe de fiscalización de los procedimientos de gestión de los ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias de SEPIDES, ejercicios 2016 y 2017 (n.º expediente Congreso 251/1 y n.º expediente Senado 771/2), acuerda:

1. Instar al Gobierno para que SEPIDES:

- Intensifique sus esfuerzos para disponer, a la mayor brevedad posible, de un inventario único, detallado y completo de los bienes inmobiliarios de su titularidad.
- Analice la situación de aquellas viviendas de su propiedad sobre los que desconoce la identidad de los usuarios o el título jurídico que les autoriza, en su caso, a su ocupación.
- Adopte las medidas oportunas para ir desprendiéndose de las viviendas mediante su enajenación, o mediante la firma de algún tipo de convenio para su cesión o gestión por la entidad pública local o autonómica que tenga encomendada la política de vivienda.
- Realice políticas activas de promoción de los bienes comercializados, complementarias a la exclusiva publicación en su página web de su cartera inmobiliaria, de manera que pudiese contactar con clientes potenciales y aumentar la concurrencia en la adjudicación de los contratos.

2. Instar a SEPIDES:

- Intensificar los esfuerzos para poder disponer a la mayor brevedad posible de un inventario único, detallado y completo de los bienes inmobiliarios de su titularidad, en el que se incluya, para cada uno de los bienes, su descripción; valoración contable (valor de adquisición, amortización acumulada y deterioro, en su caso); situación actual de explotación (arrendado, para venta, para alquilar o no comercializado); los ingresos que genera; y otros datos técnicos (fecha de adquisición, referencia catastral, situación, anterior propietario, superficie, datos registrales, etc).
- Por considerarse conveniente desde el punto de vista operativo, en aras de una mayor eficiencia, y teniendo en cuenta que la gestión de las viviendas de su titularidad genera unos costes que exceden en la mayoría de los casos a los rendimientos obtenidos, analizar la situación particular de cada uno de estos activos y adoptar las medidas oportunas para ir desprendiéndose de ellos mediante su enajenación o mediante la firma de algún tipo de convenio para su cesión o gestión por la entidad pública local o autonómica que tenga encomendada la política de vivienda. Y dedicar esfuerzos a regularizar la situación de aquellos bienes de su propiedad sobre los que desconoce la identidad de los usuarios o el título jurídico que les autoriza, en su caso, a su ocupación.
- Establecer normas internas de comunicación y coordinación entre las distintas unidades que intervienen en las operaciones de comercialización de sus activos inmobiliarios, al objeto de garantizar que la información de su página web esté en todo momento actualizada.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de octubre de 2022.–El Presidente de la Comisión, Santos Cerdán León.–El Secretario Primero de la Comisión, Jesús Manuel Alonso Jiménez.

TRIBUNAL DE CUENTAS

N.º 1.312

INFORME DE «FISCALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DE LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE SEPIDES, EJERCICIOS 2016 Y 2017»

El Pleno del Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de su función fiscalizadora establecida en los artículos 2.a), 9 y 21.3.a) de la Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, del Tribunal de Cuentas, y a tenor de lo previsto en los artículos 12 y 14 de la misma disposición y concordantes de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, ha aprobado, en su sesión de 28 de febrero de 2019, el “Informe de Fiscalización de los procedimientos de gestión de los ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias de SEPIDES, ejercicios 2016 y 2017”, y ha acordado su elevación a las Cortes Generales, así como al Gobierno de la Nación, según lo prevenido en el artículo 28 de la Ley de Funcionamiento.

ÍNDICE

I.- INTRODUCCIÓN

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

II.- RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

II.1.- ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE A LA GESTIÓN INMOBILIARIA DE SEPIDES

- II.1.1.- Análisis de las normas internas aprobadas
- II.1.2.- Cumplimiento de la obligación de remitir información sobre la contratación al Tribunal de Cuentas

II.2.- COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPIDES

- II.2.1.- Inventario
- II.2.2.- Valoración del patrimonio inmobiliario
- II.2.3.- Planificación y ejecución de las inversiones en el patrimonio inmobiliario

II.3.- ANÁLISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN UTILIZADOS POR SEPIDES EN LAS OPERACIONES DE ENAJENACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE BIENES INMOBILIARIOS

- II.3.1.- Operaciones de arrendamiento de oficinas formalizadas en 2016 y 2017
- II.3.2.- Otros arrendamientos de bienes de SEPIDES
- II.3.3.- Gestión de los arrendamientos: facturación y actualización de precios, fianzas, garantías y seguros
- II.3.4.- Análisis de las operaciones de venta de activos inmobiliarios efectuadas en 2016 y 2017
- II.3.5.- Política comercial y publicidad

III.- CONCLUSIONES

III.1. CONCLUSIONES RELATIVAS A LA NORMATIVA APLICABLE Y A LAS NORMAS INTERNAS DE LA ENTIDAD

III.2. CONCLUSIONES RELATIVAS AL ANÁLISIS DE LAS OPERACIONES Y A LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN UTILIZADOS

IV.- RECOMENDACIONES

ANEXO

SIGLAS Y ACRÓNIMOS

AGE	Administración General del Estado
CA	Consejo de administración
CD	Comité de dirección
EFE	Agencia EFE, S.A., S.M.E.
INE	Instituto Nacional de Estadística
INFOINVEST	Infoinvest, S.A.
INI	Instituto Nacional de Industria
MERCASA	Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P.
POA	Programa operativo anual
SEPI	Sociedad Estatal de Participaciones Industriales
SEPIDES	SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E
TRLCSP	Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

RELACIÓN DE CUADROS

- CUADRO Nº 1: Sociedades integrantes Grupo SEPIDES 31-12-17
- CUADRO Nº 2: Inversiones inmobiliarias y existencias 2015-2017
- CUADRO Nº 3: Ingresos cifra de negocios actividad inmobiliaria 2015-2017
- CUADRO Nº 4: Valoración de las principales inversiones inmobiliarias – OFICINAS
- CUADRO Nº 5: Valoración de las principales inversiones inmobiliarias – RESTO DE INVERSIONES
- CUADRO Nº 6: Inversiones presupuestadas y ejecutadas por SEPIDES por devengo
- CUADRO Nº 7: Costes adicionales construcción Edificio Villa de Madrid
- CUADRO Nº 8: Contratos de arrendamiento de oficinas formalizados en 2016 y 2017
- CUADRO Nº 9: Detalle por tipo de bienes de la cifra de "Ingresos por arrendamientos"
- CUADRO Nº 10: Detalle de las viviendas titularidad de SEPIDES
- CUADRO Nº 11: Operaciones de enajenación de bienes inmobiliarios analizadas

I.- INTRODUCCIÓN

I.1.- INICIATIVA DEL PROCEDIMIENTO

En el Programa de Fiscalizaciones para el año 2018, tras la modificación aprobada por el Pleno del Tribunal de Cuentas en su sesión de 25 de abril de 2018, está incluida, a iniciativa del propio Tribunal, la “Fiscalización de los procedimientos de gestión de los ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias de SEPIDES, ejercicios 2016 y 2017”.

El Pleno del Tribunal, en su reunión de 25 de abril de 2018, también aprobó el inicio del procedimiento fiscalizador según lo establecido en el artículo 3b) de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, siguiendo lo dispuesto al efecto en las Normas de Fiscalización del Tribunal. Las Directrices Técnicas con arreglo a las que se ha llevado a cabo la Fiscalización fueron también aprobadas por el Pleno en su sesión de 25 de abril de 2018.

Esta Fiscalización se encuadra dentro del objetivo estratégico 1 del Plan Estratégico del Tribunal de Cuentas 2018-2021 “Contribuir al buen gobierno y a la mejora de la actividad económico-financiera del sector público” y, en concreto, en el objetivo específico de “Incrementar las fiscalizaciones operativas”.

I.2.- ANTECEDENTES DE LA FISCALIZACIÓN

SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. (en adelante SEPIDES) se constituyó el 4 de julio de 1920 como sociedad anónima de duración indefinida con la denominación BASAURI, S.A., aunque tanto su denominación social como su objeto social han sido objeto de diversas modificaciones desde su constitución hasta la fecha actual.

SEPIDES, que adoptó su actual denominación en diciembre de 2002, es una sociedad mercantil estatal cuyo accionista único es la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (en adelante SEPI). A su vez, SEPIDES es la cabecera de un grupo empresarial consolidado en el que se incluyen seis sociedades estatales dependientes (participadas en más del 50% de su capital social) y cinco empresas asociadas en cuyo capital SEPIDES participa en porcentajes que oscilan entre el 20% y el 50%. En el siguiente cuadro se incluye el detalle de las sociedades que, al cierre del periodo fiscalizado, formaban parte del grupo SEPIDES.

CUADRO Nº 1: Sociedades integrantes Grupo SEPIDES 31-12-17

Sociedad	Participación SEPIDES	Actividad
Dependientes		
SEPIDES Gestión, S.G.E.I.C., S.A., S.M.E.	100,00%	Administración y gestión de fondos de capital-riesgo y de activos de sociedades de capital-riesgo
A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E.	100,00%	Acondicionamiento y rehabilitación de terrenos en la ría de Bilbao
Agruminsa, S.A., S.M.E. (1)	100,00%	Actividad minera (en expediente de paralización)
Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L., S.M.E.	100,00%	Desarrollo, promoción y comercialización del Parque Empresarial Principado de Asturias
Sociedad para el Desarrollo Industrial de Extremadura, S.A., S.M.E.	62,29%	Promover el desarrollo industrial de Extremadura
Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E.	85,00%	Desarrollo, promoción y comercialización del Parque Empresarial de Vipar (Cantabria)
Asociadas		
Parque Empresarial de Cantabria, S.L.	48,00%	Desarrollo, promoción y comercialización del Parque Empresarial de Cantabria
Parque Empresarial de Sagunto, S.L.	50,00%	Desarrollo, promoción y comercialización del Parque Empresarial de Sagunto (Valencia)
Ibar-Zaharra, S.A.	50,00%	Desarrollo, promoción y comercialización de la Zona industrial de Ibarzaharra (Vizcaya)
Avilés, Isla de la Innovación, S.A.	30,00%	Elaboración Plan Especial de las Áreas APR-C1, C2 y C3 definidas en PGOU de Avilés (Asturias)
Sociedad para la Promoción y Desarrollo Empresarial de Teruel, S.A.	33,33%	Fomento de la actividad empresarial en la provincia Teruel

(1) Participación indirecta a través de A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E.
Fuente: elaboración propia a partir de datos aportados por la Entidad.

De acuerdo con sus estatutos, las actividades que constituyen el objeto social de SEPIDES son las siguientes:

- a) La promoción y desarrollo de estudios y proyectos industriales, comerciales y de servicios orientados a la creación de nuevas empresas, ampliación o reestructuración de unidades de negocio o de empresas ya existentes, generación de empleo y capacitación profesional de trabajadores por cuenta propia o ajena, pudiendo incluso, en su caso, para tales fines, participar en el capital social de sociedades de nueva creación o ya existentes que ejecuten proyectos empresariales, garantizar sus operaciones y otorgar préstamos, así como otras formas de financiación.
- b) Gestión y dirección de empresas participadas.
- c) La promoción, mediación, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, mediante la adquisición, planificación, ordenación, urbanización y parcelación de toda clase de terrenos o inmuebles.
- d) La realización de toda clase de obras de urbanización y construcción, directamente o por cuenta de terceros y la enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino.

- e) La prestación de toda clase de servicios y asesoramientos inmobiliarios, mediante la gestión del planeamiento, de proyectos y estudios, de licencias, permisos y aprobaciones administrativas de toda índole y de estudios e investigaciones de mercado.
- f) La adquisición, tenencia, administración, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles, bienes de equipo y producción, materias primas, bienes de consumo, semovientes o derechos reales y maquinaria necesarios para el desarrollo, funcionamiento y prestación de las actividades anteriormente relacionadas.
- g) Tenencia y administración de valores de filiales, subsidiarias y participadas.
- h) La realización de estudios y la prestación de asesoramiento de carácter técnico, jurídico, económico, financiero, fiscal y contable.
- i) Asistencia técnica relativa a programas de formación, incluyendo la gestión de fondos de programas formativos, evaluación y selección de dichos programas.
- j) Prestación de servicios de asesoramiento, consultoría y asistencia informática y telemática.

Si bien sus estatutos prevén que todas las actividades que integran el objeto social mencionado pueden desarrollarse tanto en España como en el extranjero, la actividad de SEPIDES actualmente se desarrolla íntegramente en territorio nacional.

La anterior fiscalización específica realizada por el Tribunal de Cuentas sobre SEPIDES, "Informe de Fiscalización de los procedimientos de gestión aplicados en el desarrollo de su objeto social por la entidad SEPI Desarrollo Empresarial, S.A. (SEPIDES), en los ejercicios 2003, 2004 y 2005", fue aprobada por el Pleno en su sesión de 24 de abril de 2008. En dicho Informe se señalaba que "desde su actual configuración en 2002 hasta finales de 2005, la actividad desarrollada por SEPIDES ha consistido fundamentalmente en la financiación de proyectos empresariales principalmente a través de la toma de participaciones minoritarias en el capital de Sociedades, con carácter temporal y mediante la concesión de préstamos".

Sin embargo, a partir del ejercicio 2011 y con motivo de la fusión por absorción, que se produjo en junio de dicho ejercicio con efectos 1 de enero, entre SEPIDES (absorbente) e INFOINVEST, S.A. (absorbida), SEPIDES ha pasado a desarrollar dos actividades claramente diferenciadas, tal y como se indica en los informes de gestión de la Entidad de los últimos ejercicios:

- *Actividad empresarial*: que generó una cifra de negocios de 4,5 y 4 millones de euros en 2016 y 2017, respectivamente, y que tiene, a su vez, dos ramas:
- Actividad de financiación empresarial, mediante la concesión de líneas de financiación a pequeñas y medianas empresas de créditos ordinarios y participativos y la participación en fondos de inversión de capital riesgo.
- Prestación de servicios, a través de la elaboración de estudios de viabilidad empresarial a medio y largo plazo, la gestión de fondos encomendados por la Administración General del

Estado (en adelante AGE) -el Fondo de Apoyo a la Diversificación del Sector Pesquero y Acuícola y el Fondo para la Promoción y Desarrollo de Infraestructuras y Servicios del Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia-, la gestión de fondos de promoción empresarial (empresas participadas) y la realización de estudios de mercado y sectoriales.

- *Actividad inmobiliaria*, que generó una cifra de negocios de 12,3 y de 16,2 millones en 2016 y 2017, respectivamente, de los que la mayor parte corresponden a los ingresos por arrendamiento de inmuebles (10,7 y 12 millones, respectivamente), y que tiene, a su vez, tres ejes de actuación:
 - Desarrollo y promoción de parques empresariales a través de la participación en el capital de sociedades que desarrollan proyectos específicos.
 - Gestión del patrimonio inmobiliario de la Sociedad, mediante su transformación, compraventa o arrendamiento.
 - Asesoramiento y/o intermediación en las operaciones inmobiliarias que realizan SEPI y sus filiales.

La actividad inmobiliaria de SEPIDES, que no fue examinada en el Informe de Fiscalización aprobado por el Pleno en su sesión de 24 de abril de 2008, ha ganado importancia en los últimos años. De hecho, es a partir del ejercicio 2011 y con motivo de la absorción de Infoinvest, S.A. (en adelante INFOINVEST) cuando SEPIDES inició la actividad inmobiliaria, ya que la Sociedad absorbida era la dueña de la mayoría de los bienes inmobiliarios explotados por SEPIDES en la actualidad. Por tanto, esta Fiscalización se refiere a la parte de la actividad que no fue analizada en el anterior Informe de Fiscalización. En este Informe no se hacen referencias expresas a la actividad de INFOINVEST sino únicamente a SEPIDES, aunque debe tenerse en cuenta que la actividad inmobiliaria anterior a la fusión de ambas Entidades fue realizada por la Sociedad absorbida.

Debe tenerse en cuenta también, como antecedente de la presente Fiscalización, el "Informe de Fiscalización de los contratos de cesión, arrendamiento o enajenación de bienes inmuebles y derechos de la propiedad incorporal más significativos formalizados por las empresas estatales durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015", aprobado por el Pleno del Tribunal de Cuentas el 28 de junio de 2018, en el que se analizaron todos los contratos de esta naturaleza formalizados por las empresas estatales no financieras de importe superior a 10 millones de euros y en cuyo alcance no se incluyó ningún contrato de los celebrados por SEPIDES en dichos años al no superar los contratos celebrados dicho umbral, a pesar de encontrarse entre las entidades del sector público empresarial estatal con un significativo importe de inversiones inmobiliarias. Sin embargo, aplicando los criterios utilizados en dicha Fiscalización al ejercicio 2017, hubiesen sido analizados contratos de esta Entidad.

Por otra parte, en virtud de lo dispuesto en la "Instrucción General relativa a la remisión telemática al Tribunal de Cuentas de los extractos de los expedientes de contratación y de las relaciones de contratos, convenios y encomiendas de gestión celebrados por las entidades del sector público

estatal y autonómico”, SEPIDES viene remitiendo la relación de los contratos de ingresos patrimoniales derivados de sus inmuebles, formalizados en cada ejercicio por importe igual o superior a 50.000 euros. De acuerdo con los datos remitidos a través de la Plataforma de rendición telemática de contratos del Tribunal de Cuentas, en los ejercicios 2016 y 2017 se formalizaron por SEPIDES nueve contratos de arrendamiento o enajenación de bienes inmuebles (cinco de arrendamiento y cuatro de enajenación) por importe total de 30,7 millones de euros (25,7 millones los contratos de arrendamiento y 5 millones los de enajenación). Entre los contratos formalizados en 2017 se incluyen dos de arrendamiento por un importe total de 15,8 y 9,1 millones de euros. Como se expondrá más adelante en los Resultados de la Fiscalización, la relación de contratos remitida para 2016 está incompleta.

La actividad general de SEPIDES está sometida, en las materias que le resultan de aplicación, a la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación del sector público. En particular, SEPIDES está sujeta a la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, y a la Ley de Contratos del Sector Público vigente en el periodo fiscalizado (Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en adelante TRLCSP), teniendo la condición de poder adjudicador.

Por lo que respecta al marco jurídico de aplicación a los contratos de ingresos patrimoniales, conforme a lo establecido en el título VII de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, estos tienen la consideración de contratos privados y se rigen por el ordenamiento jurídico privado, sin perjuicio de que, conforme al artículo 20 del TRLCSP, estos contratos se registrarán en cuanto a su preparación y adjudicación por la citada Ley y sus disposiciones de desarrollo, así como por las instrucciones de contratación de la Entidad y en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de derecho privado. Todo ello, sin perjuicio de las normas específicas por razón de materia del contrato, estando, en general, los arrendamientos de inmuebles sometidos a lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En materia contable y de control, SEPIDES tiene la obligación de presentar sus cuentas anuales, tanto individuales como consolidadas, al Tribunal de Cuentas por conducto de la IGAE. En los ejercicios 2016 y 2017, SEPIDES ha cumplido con su obligación dentro de los plazos legales establecidos. Los Informes de auditoría de cuentas anuales de los ejercicios fiscalizados presentan opinión favorable sin salvedades. En el ANEXO I de este Informe se incluyen los datos presentados en los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias que forman parte de las cuentas anuales individuales de SEPIDES de los ejercicios fiscalizados.

Del análisis de los balances de situación individuales de SEPIDES se desprende que las inversiones inmobiliarias (edificios de oficinas, viviendas, naves industriales, parcelas con calificación urbanística y plazas de garaje, junto con el valor de las inversiones en curso que se corresponden a futuras inversiones inmobiliarias) y las existencias (naves industriales, edificios, terrenos y solares) constituyen, en su conjunto, las partidas de más relevancia dentro del activo, con un valor bruto a 31 de diciembre de 2017 de 285,2 y 41,8 millones de euros y un valor neto de 171,4 y 31,1 millones, respectivamente. En términos netos, las inversiones inmobiliarias y las inversiones en curso suponen el 68,2% del activo no corriente y el 50,8% del activo total; en el

caso de las existencias suponen el 36,1% del activo corriente y el 9,2% del activo total. Los bienes incluidos como inversiones inmobiliarias son bienes destinados al arrendamiento y los bienes incluidos en existencias están destinados a la venta.

De acuerdo con la información de las memorias de las cuentas anuales de 2016 y 2017 y de la obtenida de los balances de sumas y saldos de la Entidad, las inversiones inmobiliarias y las existencias han presentado la evolución en el periodo fiscalizado que se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 2: Inversiones inmobiliarias y existencias 2015-2017
(en euros)

Concepto	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 31/12/2017
INVERSIONES INMOBILIARIAS			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	272.858.833,16	273.480.128,08	285.079.489,66
Inversiones en curso y anticipos	6.248.565,42	7.287.696,15	123.450,23
Amortización acumulada construcciones, instalaciones y otras inversiones	-89.926.243,78	-94.712.426,44	-99.691.266,36
Deterioro valor terrenos y construcciones	-20.482.475,43	-16.248.075,68	-14.132.457,45
Valor neto Inversiones inmobiliarias	168.698.679,37	169.807.322,11	171.379.216,08
EXISTENCIAS			
Coste edificios, terrenos, solares y obra en curso.	43.383.382,71	42.885.347,23	41.816.068,01
Deterioro valor edificios y terrenos	-7.780.592,05	-9.550.516,15	-10.711.399,15
Valor neto existencias	35.602.790,66	33.334.831,08	31.104.668,86
SUMA VALOR NETO	204.301.470,03	203.142.153,19	202.483.884,94

Fuente: elaboración propia a partir de datos aportados por la entidad.

En cuanto a los ingresos, como ya se ha señalado, el importe neto de la cifra de negocios de la actividad inmobiliaria en 2016 ascendió a 12,3 millones de euros y se elevó a 16,2 millones en 2017. Dicho importe es casi el triple del importe neto de la cifra de negocios procedente de la actividad empresarial en 2016 y el cuádruple en 2017. La cifra de negocios de la actividad inmobiliaria presenta el siguiente detalle de acuerdo con los datos aportados.

CUADRO Nº 3: Ingresos cifra de negocios actividad inmobiliaria 2015-2017
(en euros)

Concepto	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 31/12/2017
Importe neto de la cifra de negocios inmobiliario	10.203.316,70	12.295.066,26	16.237.741,13
Ventas	827.500,00	1.225.000,00	3.792.769,78
Prestación de servicios	350.722,34	399.715,54	464.751,69
Ingresos por arrendamientos.	9.025.094,36	10.670.350,72	11.980.219,66

Fuente: Cuenta de pérdidas y ganancias de SEPIDES

Por lo que respecta a los informes de gestión de los ejercicios 2016 y 2017, en ellos se señala que la actividad inmobiliaria se centrará en los próximos ejercicios en la gestión de activos en cartera, seleccionando la opción más adecuada en cada caso: transformación, compraventa o arrendamiento. En todo caso, se moderarán las nuevas inversiones y se potenciará la comercialización de los activos.

I.3.- OBJETO Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

Objetivos

De acuerdo con las Directrices Técnicas aprobadas por el Pleno, la Fiscalización tiene como objetivo general la comprobación del cumplimiento de los requisitos legales de la contratación formalizada en relación con los ingresos derivados del patrimonio inmobiliario de la Sociedad en los ejercicios 2016 y 2017, así como el análisis de la adecuación de esa contratación, sus procedimientos y la gestión del patrimonio inmobiliario a los principios de eficacia, eficiencia y economía, configurándose como una Fiscalización de cumplimiento y operativa. Los objetivos específicos sobre los contratos analizados y los ingresos que estos generan han consistido en:

1º) Verificar el cumplimiento de la normativa de aplicación a los contratos formalizados por SEPIDES, principalmente lo previsto, en su caso, en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y en la normativa específica de la operación de que se trate.

2º) Verificar la adecuación de los procedimientos utilizados en la contratación, así como en la gestión del patrimonio inmobiliario de la Sociedad, a los principios de buena gestión de los fondos públicos (eficacia, eficiencia y economía). En concreto, se han analizado los procedimientos utilizados en la adjudicación/enajenación, si se ha tenido en cuenta la promoción de la concurrencia y si se ha perseguido obtener la oferta más ventajosa para los fondos públicos. Se ha verificado, asimismo, si existen en el inventario de SEPIDES bienes inmobiliarios que no estén siendo objeto de explotación y la política de inversiones en los bienes inmobiliarios.

También ha constituido un objetivo de la Fiscalización, verificar el cumplimiento de las prescripciones establecidas en la normativa sobre transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en todo aquello en que lo dispuesto en esta normativa tuviera relación con el objeto de las actuaciones fiscalizadoras; en el curso de los trabajos no han surgido cuestiones relacionadas con las previsiones contenidas en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Alcance

Los trabajos de la Fiscalización han comprendido el análisis de la gestión efectuada por la Sociedad sobre los activos inmobiliarios de su propiedad; así, se han analizado los principales contratos formalizados, tanto de arrendamiento como de venta de activos y se ha evaluado el conjunto de los procedimientos que utiliza la Sociedad para la gestión racional de sus inversiones inmobiliarias y el control de los ingresos derivados de ellas. En particular, se han analizado el contenido y la aplicación efectiva de los manuales, normas y procedimientos aprobados o utilizados por la Entidad, la gestión del inventario, el plan de inversiones en los bienes inmobiliarios, la política comercial y la existencia de bienes de los que no se obtiene rendimiento alguno.

El ámbito subjetivo de esta Fiscalización está constituido por SEPIDES, aunque en determinadas operaciones se haga referencia a acuerdos o actividades de otras entidades del sector público

empresarial estatal, como es el caso de su matriz SEPI y de otras empresas del Grupo SEPI con las que mantiene contratos de arrendamiento.

El ámbito objetivo de la Fiscalización está constituido por los procedimientos de gestión utilizados por la Sociedad, los contratos vigentes y los formalizados durante el periodo fiscalizado, así como el resto de las actuaciones de la Entidad relacionadas con la generación de ingresos derivados de sus activos inmobiliarios. Únicamente se han analizado las actividades de las sociedades del Grupo empresarial del que SEPIDES es matriz, de SEPI o de filiales de esta Entidad Pública en la medida en que afectan a la gestión inmobiliaria de SEPIDES o a los ingresos derivados de ella.

En cuanto al ámbito temporal, se han analizado los contratos formalizados durante los ejercicios 2016 y 2017, así como los vigentes en dichos ejercicios. En todo caso, se han ampliado las comprobaciones a actuaciones anteriores o posteriores a dicho periodo en los casos en los que se ha considerado necesario para el cumplimiento de los objetivos previstos.

Las comprobaciones de la Fiscalización se han llevado a cabo sobre la información y documentación obrante en el Tribunal de Cuentas y sobre la aportada por SEPIDES. En el desarrollo de las actuaciones fiscalizadoras se han realizado todas las pruebas que se han considerado necesarias para dar cumplimiento a los objetivos anteriormente señalados, utilizando los procedimientos y técnicas habituales de auditoría; en particular, se han aplicado las Normas de Fiscalización del Tribunal de Cuentas, aprobadas por el Pleno en su reunión del 23 de diciembre de 2013. En el desarrollo de las actuaciones fiscalizadoras no se han producido limitaciones al alcance que hayan impedido cumplir los objetivos previstos. SEPIDES ha prestado una adecuada colaboración en el desarrollo de los trabajos de la Fiscalización.

I.4.- TRÁMITE DE ALEGACIONES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 7/1988, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, el Anteproyecto de Informe de esta Fiscalización ha sido puesto de manifiesto al máximo responsable de SEPIDES, así como a los de SEPI y de Agencia EFE, S.A., S.M.E. (en adelante EFE), al incluirse en el texto resultados referidos a la actuación de estas Entidades; el Anteproyecto de Informe también se ha remitido a los que fueron Presidentes de estas tres Entidades desde el segundo semestre de 2009, al incluir resultados referidos a operaciones iniciadas entonces en las que estas Entidades intervinieron¹. En total, el Anteproyecto se remitió para alegaciones a diez personas: los actuales Presidentes de SEPIDES, SEPI y EFE y siete anteriores Presidentes (uno de SEPIDES, otro de INFOINVEST, tres de SEPI y dos de EFE). El plazo concedido para las alegaciones fue ampliado a solicitud de los Presidentes de SEPIDES y de SEPI, así como del que fuera Presidente de EFE entre marzo de 2012 y julio de 2018.

Se han recibido alegaciones de los actuales máximos responsables de SEPIDES y SEPI, del que fuera Presidente de SEPIDES hasta febrero de 2012, del que lo fuera de EFE entre marzo de

¹ El 30 de noviembre de 2009 se formalizó la adquisición por SEPIDES (entonces INFOINVEST) de una parcela que estaba previsto destinar a la construcción de la futura sede de EFE. La adquisición se había aprobado por el Comité de dirección de INFOINVEST el 29 de septiembre de 2009, otorgándose los poderes necesarios para formalizarla en octubre de ese año.

2012 y julio de 2018 y de la Presidenta de SEPI entre diciembre de 2016 y junio de 2018 que manifiesta la adhesión a las alegaciones formuladas por SEPI. Con posterioridad al periodo concedido para alegaciones, se ha recibido un escrito de EFE en el que se manifiesta su adhesión a las alegaciones formuladas por SEPI. En todos los casos se ha verificado que quienes suscribían el documento de alegaciones ostentaban poder de representación suficiente otorgado por sus respectivas Entidades en sus actuaciones ante el Tribunal de Cuentas.

Las alegaciones presentadas dentro de plazo, que se acompañan a este Informe, han sido analizadas y valoradas. Como consecuencia de ese análisis, se han introducido en el texto los cambios que se han considerado oportunos, ya sea para aceptar su contenido o para exponer el motivo por el que no se han aceptado. En aquellos casos en que las alegaciones formuladas constituyen meras explicaciones o comentarios de hechos o situaciones descritos en el Informe o plantean opiniones sin un adecuado soporte documental, no se ha modificado el texto del Informe. En todo caso, el resultado definitivo de la Fiscalización es el expresado en el presente Informe, con independencia de las consideraciones que se hayan manifestado en las alegaciones.

Las alegaciones recibidas fuera del plazo legalmente establecido no se adjuntan al Informe al no reunir los requisitos exigidos en el artículo 44 de la Ley 7/1988; no obstante, han sido analizadas y valoradas.

II.- RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

II.1.- ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE A LA GESTIÓN INMOBILIARIA DE SEPIDES

El Título VII de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se dedica al Patrimonio empresarial de la Administración General del Estado, definiendo que son sociedades mercantiles estatales aquellas en las que la participación directa en su capital social de la AGE o algunas de las entidades que, conforme a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, integran el sector público institucional estatal, incluidas las sociedades mercantiles estatales, sea superior al 50 por 100; y estableciendo en el artículo 166.2 que las sociedades mercantiles estatales se registrarán por dicho Título y por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación.

Por lo que respecta a la normativa de contratación aplicable durante el periodo fiscalización, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLCSP, SEPIDES tenía la condición de poder adjudicador, por lo que estaba sometida, en materia de preparación y adjudicación de los contratos, a dicha Ley, así como a sus instrucciones internas de contratación. Ello supone que la adjudicación de los contratos debía respetar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación y que los órganos competentes de la Entidad habían de aprobar unas instrucciones, de obligado cumplimiento en su ámbito interno, en las que se regularan los procedimientos de contratación de forma que quedara garantizada la efectividad de los principios enunciados y que el contrato fuera adjudicado a quien presentase la oferta económicamente más ventajosa. Según el TRLCSP, se entenderían cumplidas las exigencias

derivadas del principio de publicidad con la inserción de la información relativa a la licitación de los contratos cuyo importe supere los 50.000 euros en el perfil del contratante de la Entidad.

No obstante, en el TRLCSP se consideran negocios excluidos de su ámbito de aplicación los contratos de compraventa, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, señalando que tendrían carácter de contratos privados rigiéndose por la legislación patrimonial; en consecuencia, estos contratos estaban sujetos a las normas de derecho privado y a las instrucciones internas de contratación de la Sociedad, todo ello sin perjuicio de las normas específicas por razón de la materia del contrato, en particular para los arrendamientos de inmuebles, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, de acuerdo con lo que establece su artículo 2, es aplicable a SEPIDES, al ser una sociedad mercantil estatal. En particular, en lo que afecta a la gestión de los ingresos derivados de sus inversiones inmobiliarias, el artículo 8 de la Ley 19/2013 establece la obligación de las entidades sujetas a ella de publicar en su sede electrónica o página WEB la información relativa a los actos de gestión con repercusión económica.

El Pleno del Tribunal de Cuentas aprobó, el 28 de noviembre de 2013, la “Instrucción general relativa a la remisión telemática al Tribunal de Cuentas de los extractos de los expedientes de contratación y de las relaciones de contratos, convenios y encomiendas de gestión celebrados por las entidades del Sector Público Estatal y Autonómico”², en la que se concreta la información y documentación que ha de ser remitida por estas entidades al Tribunal de Cuentas, en aplicación del artículo 40 de la Ley 7/1988, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas y del artículo 29 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el TRLCSP, vigente en el periodo fiscalizado³. En dicha Instrucción se establece la obligación de remitir, antes de que concluya el mes de febrero del ejercicio siguiente al que se refiera, una relación anual certificada de los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles que hayan sido formalizados en el ejercicio precedente, siempre que los ingresos o gastos que generen sean de importe superior a 50.000 euros.

II.1.1.- Análisis de las normas internas aprobadas

Durante todo el periodo fiscalizado, SEPIDES dispuso de instrucciones internas que resultaban aplicables a los contratos formalizados para las operaciones inmobiliarias, si bien durante ese periodo estas instrucciones han sido objeto de diversas modificaciones, tal como se expone a continuación.

- Tras la absorción en el ejercicio 2011 de INFOINVEST por SEPIDES, el 13 de febrero de 2012, la entonces existente Comisión ejecutiva de la Sociedad -órgano equivalente al actual Comité de dirección (en adelante CD)- y del que formaban parte el Presidente, el

² Mediante Resolución de 20 de julio de 2018 se ha aprobado una nueva Instrucción general de remisión telemática de contratos al Tribunal de Cuentas.

³ Actualmente sustituida por la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Secretario general y los directores, aprobó el “Manual de normas y procedimientos”. En este Manual figuran apartados específicos dedicados a las operaciones de enajenación de activos inmobiliarios y a las operaciones de arrendamiento.

Las instrucciones que se refieren a las enajenaciones (comunes a las de adquisiciones) establecían que la aprobación de las operaciones se debería realizar de forma expresa por la Comisión ejecutiva, fijando los precios y condiciones de venta y que, en el caso que procediera, de acuerdo con las “Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI”, se elevaría al órgano correspondiente de SEPI para su aprobación, en particular, las operaciones que superaran los 1.000 millones de pesetas (o 6,01 millones de euros) se debían aprobar por el CD de SEPI y las que superaran los 12 millones de euros por su Consejo de administración (en adelante CA). En este Manual no estaba previsto que el CA de SEPIDES tuviera que intervenir en la aprobación de las operaciones.

La iniciativa en las propuestas de operaciones correspondía a la Dirección comercial y de negocio y se debía realizar con criterios de transparencia, publicidad, concurrencia y objetividad, acompañándose de tasaciones y otros informes que se consideraran pertinentes. Correspondía a la Asesoría jurídica la coordinación y elevación de la documentación para la aprobación. Se preveía la posibilidad de la utilización del procedimiento de subasta, concurso o enajenación directa. En el caso de subasta o concurso, se elaboraban unos pliegos por la Asesoría jurídica y se realizaba un acto de apertura de las ofertas del que se dejaba constancia en un acta.

Se debía elaborar un expediente comercial con las propuestas de la Dirección comercial y de negocio, las tasaciones y la documentación de las ofertas recibidas; por su parte, la Asesoría jurídica debía custodiar los contratos originales, las autorizaciones de SEPI, si las hubiera, el acta de apertura de ofertas y la oferta adjudicada completa.

Para la formalización, la Dirección comercial y de negocio aportaba los datos del activo (titularidad, abono del Impuesto sobre bienes inmuebles, licencias...), así como los datos del comprador, correspondiendo a la Asesoría jurídica la elaboración de los contratos y la gestión de los impuestos o tasas que correspondiera y a la Dirección comercial y de negocio la elaboración de las órdenes de emisión de facturas.

En el caso de los arrendamientos, las normas contenidas en el Manual fijaban la necesidad de aprobación de las operaciones por parte de la Comisión ejecutiva salvo para las operaciones de cuantía inferior a 12.000 euros, para las que la norma no establecía quien las debía autorizar por considerarlas de cuantía menor, o las que ya tuvieran un precio autorizado. En el caso que se precisara de autorización de SEPI, la propuesta partiría de la Dirección comercial y de negocio y, tras su aprobación por la Comisión ejecutiva, se elevaría a SEPI.

En cuanto a la instrumentalización y formalización de los arrendamientos de los activos, la Dirección comercial y de negocio era la competente para proponer a la Comisión ejecutiva

tanto el cliente como las condiciones de la operación a realizar. El expediente debía remitirse con antelación suficiente para su elevación a la Comisión ejecutiva, que podría solicitar un estudio de mercado de la zona o un informe motivado; por último, las normas establecían que la Comisión ejecutiva se debía regir por criterios de rentabilidad y estrategia para el Grupo.

Correspondía a la Dirección comercial y de negocio facilitar los datos del arrendatario necesarios para la formalización de la operación, a la Asesoría jurídica la elaboración de los contratos, el depósito de las fianzas y la entrega de copia de los contratos a las otras direcciones; a la Dirección financiera la emisión de las facturas mensuales y el control de cobros, y a la Unidad de Gestión del patrimonio y censo inmobiliario informar a la Dirección comercial y de negocio del vencimiento del contrato y de la revisión de precios.

De igual manera que en el caso de las enajenaciones, correspondía a la Asesoría jurídica la custodia de los contratos y de las autorizaciones de SEPI, si las hubiera, y a la Dirección comercial y de negocio la del expediente comercial.

- El 14 de diciembre de 2015, el CD de SEPIDES debatió una propuesta de revisión del “Manual de normas y procedimientos” de 13 de febrero de 2012 y acordó que se incorporaran diversas aportaciones y que se sometiera de nuevo a este órgano para su aprobación y remisión al CA. El 27 de mayo de 2016, el CD acordó la elevación del nuevo Manual al CA que lo aprobó definitivamente el 27 de julio de 2016, con la denominación de “Manual de Organización, Normas y Procedimientos del Grupo SEPIDES”.

Este Manual incluye un apartado específico con las “Instrucciones internas para la enajenación de activos inmobiliarios del Grupo SEPIDES”, que coincide plenamente con el contenido de la propuesta que había sido presentada al CD en diciembre de 2015 y aprobada por el CA en julio de 2016. Sin embargo, dicho Manual no contiene un apartado que regule los contratos de arrendamiento, que sí estaban regulados en las normas de febrero de 2012, señalándose expresamente en las instrucciones sobre enajenación la exclusión de la aplicación de esas normas a las operaciones de arrendamiento de activos inmobiliarios. En consecuencia, durante la vigencia de este Manual, desde julio de 2016 a diciembre de 2017, que supone la mayor parte del periodo fiscalizado, la Sociedad carecía de instrucciones internas aplicables a las operaciones de contratación de arrendamiento de activos inmobiliarios.

En el Manual se justifica el establecimiento de normas para la enajenación de activos inmobiliarios por ser SEPIDES una entidad perteneciente al sector público y por razones de transparencia y de seguridad jurídica, con la pretensión de que los procedimientos aprobados garantizaran el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, confidencialidad, no discriminación y protección del interés público. Se establece, asimismo, el principio de libertad de pactos en la actuación de SEPIDES siempre que estos no sean contrarios al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración.

Las Instrucciones establecen como órgano competente para aprobar o modificar el precio y las condiciones de venta así como para aprobar la enajenación de los bienes inmuebles de la Entidad, al CD cuando la cuantía del contrato no superara el millón de euros y al CA para los contratos de cuantía superior; en cualquier caso, se debían elevar a los órganos correspondientes de SEPI las operaciones para las que fuera preceptiva su autorización, conforme a las “Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI”, con los límites ya mencionados.

También se establece que, previamente a la enajenación del bien, se debía disponer de tasaciones e informes en los que se indicaran los parámetros en los que se hubieran fundamentado. Se prevé que estos informes y tasaciones pudieran realizarse por personal técnico de la Entidad o mediante contratación externa, que las tasaciones debían ser aprobadas por la Dirección comercial y de negocio y que estas tendrían una validez de seis meses. Se señala, asimismo, que las tasaciones aprobadas determinarían el valor del bien por debajo del cual este no podría ser enajenado, sin perjuicio de que pudiera serlo por un precio mayor.

De acuerdo con estas Instrucciones, las enajenaciones podrían realizarse por dos procedimientos distintos, por una parte el procedimiento ordinario que debía emplearse con carácter general y, por otra, el concurso o subasta que requería la elaboración de pliegos y que la adjudicación recayera en la oferta más ventajosa. Los expedientes se debían iniciar por la Dirección comercial y de negocio, tanto por su propia iniciativa como a petición de un interesado y debían contener cuantas tasaciones o estudios se consideraran necesarios, así como los pliegos de condiciones en los casos de concurso o subasta. El expediente de enajenación que fijara las condiciones de venta debía ser aprobado por el CD.

En el procedimiento ordinario, una vez aprobado el expediente de enajenación, para dar cumplimiento a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia, debía publicarse el correspondiente anuncio en el Perfil del contratante de SEPIDES, conteniendo la identificación y características del inmueble, el precio de venta, las modalidades de pago, los datos de contacto de la Entidad y cualquier otro requisito o condiciones adicionales. Estaba previsto que se pudiera dar publicidad al procedimiento por otros medios (carteles publicitarios, anuncios diarios oficiales, prensa, etc.. En cuanto al plazo, transcurridos 15 días desde la publicación, cualquier interesado podía presentar ofertas. El plazo para presentar ofertas era indefinido hasta que se produjera la enajenación del bien o hasta el desistimiento de la operación por parte de SEPIDES. Las ofertas recibidas debían ser evaluadas por la Dirección comercial y de negocio y por la Asesoría jurídica para comprobar que cumplieran con los requisitos establecidos (incluidos los de la Ley 10/2010, de prevención de blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo). Salvo que por razones de interés público resultara aconsejable rechazar una oferta, esta se debía elevar al órgano competente para su aprobación. Si la oferta no cumplía con los requisitos mínimos establecidos en las tasaciones se debía rechazar, comunicándose al oferente y en el caso de que hubiera varias ofertas, se escogería la más conveniente para los intereses de la Sociedad. La adjudicación del bien se debía notificar por un medio que

permitiera dejar constancia de su recepción. El procedimiento finalizaba con la formalización del contrato.

El procedimiento de concurso o subasta se debía utilizar en los supuestos en que se estimase oportuno, sin que las normas concretasen criterio alguno para determinar esos supuestos; en cambio, la norma establece que este procedimiento es el que debía aplicar con carácter general una de las filiales de SEPIDES que había sido destinataria de financiación procedente de Fondos FEDER, cuya normativa obliga al uso de la enajenación mediante concurso o subasta. En este procedimiento, la Asesoría jurídica debía elaborar los pliegos de condiciones que contuvieran la identificación y características del inmueble, el precio de venta, las condiciones de pago, los requisitos a cumplir por los licitadores, el lugar, plazo y modo de presentación de las ofertas, los criterios de valoración y el procedimiento de adjudicación y formalización del contrato. En materia de publicidad, el procedimiento de concurso o subasta era igual que el ordinario. Se prevé la posibilidad de la suspensión de la licitación, pero solo por acuerdo del órgano de contratación cuando se apreciaran circunstancias que lo aconsejaran, a propuesta de la Dirección comercial y de negocio, previo informe de la Asesoría jurídica, y, también, en los casos en que se considerara perjudicial para el interés público. El plazo para presentar ofertas debía ser, como mínimo, de 15 días naturales desde la publicación de la licitación, pudiéndose ampliar en función de las circunstancias. La evaluación de las ofertas se realizaba por la mesa de contratación (cuya composición se fija en las normas), que, una vez reunida, procedería a abrir la ofertas y a su valoración conforme a los pliegos. La mesa debía elevar al órgano de contratación su propuesta de adjudicación a favor de la oferta más ventajosa y, una vez aprobada la adjudicación, se comunicaría al licitador. Se prevé la posibilidad de que el procedimiento quedara desierto cuando no se hubiesen presentado ofertas o las recibidas no cumplieran con los requisitos exigidos, en cuyo caso el activo se podría enajenar mediante el procedimiento ordinario. El procedimiento finalizaba con la formalización del contrato conforme lo que estableciera el pliego.

- Al final del periodo fiscalizado, con motivo de la recepción por parte de SEPIDES de unas instrucciones procedentes del Departamento de Auditoría interna de SEPI, el CD de SEPIDES, en su reunión de 18 de diciembre de 2017, acordó elevar al CA una serie de modificaciones a introducir en el “Manual de Organización, Normas y Procedimientos del Grupo SEPIDES”. El 20 de diciembre de 2017, el CA aprobó la modificación del Manual en los términos propuestos por el CD.

El apartado dedicado a las enajenaciones de activos inmobiliarios pasó a denominarse “Instrucciones internas para el arrendamiento y enajenación de activos inmobiliarios del Grupo SEPIDES”, por lo que las normas en él contenidas pasaron a ser aplicables a ambos tipos de operaciones, enajenaciones y arrendamientos. En los párrafos siguientes se detallan las modificaciones introducidas en las instrucciones internas.

En lo que se refiere a la justificación de las normas se alude, tal como se hacía en la versión anterior, a la condición de entidad perteneciente al sector público y a razones de transparencia y de seguridad jurídica, pero sin incluir la mención que sí se recogía en el

Manual de julio de 2016 de que los procedimientos debían garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, confidencialidad, no discriminación y protección del interés público.

En cuanto al órgano competente, las nuevas normas establecen la competencia del CA, a propuesta del CD, para aprobar anualmente, en el primer mes de cada ejercicio, un inventario de los inmuebles que se encuentran en disposición de ser arrendados y/o enajenados. Se mantiene la distribución de competencias entre ambos órganos, de modo que las operaciones de hasta un millón de euros deben ser aprobadas por el CD y las superiores por el CA.

Respecto a las tasaciones, se mantiene la necesidad de disponer de tasaciones e informes que reflejen el precio y las características del bien a tener en cuenta para su enajenación y/o arrendamiento; si bien se señala que las tasaciones se podrán efectuar por el personal propio o por contratación externa cuando existan razones debidamente justificadas que deberán incorporarse al expediente correspondiente. La validez de las tasaciones se eleva de los seis meses a un año y se mantiene la norma según la cual las tasaciones fijan el importe mínimo para formalizar la operación de enajenación o venta.

En cuanto a los procedimientos, se establece que con carácter general los arrendamientos y enajenaciones se deben realizar por el procedimiento ordinario, reservándose los procedimientos de concurso y subasta en los casos en que se considere necesario en atención a las concretas características del bien.

Las instrucciones establecen que el inventario antes mencionado debe reflejar, como mínimo, las características del bien, el importe de la tasación por el que se pretende arrendar y/o enajenar y, en general, las particularidades o requisitos de la operación (modalidades de pago aceptadas, fianzas...); y que, una vez aprobado el inventario, se procederá a la convocatoria de los procedimientos de enajenación conforme al procedimiento ordinario. Las normas de publicidad se amplían también a los arrendamientos y no se fija un plazo mínimo para la presentación de las ofertas, que se considera indefinido en tanto estén en vigor las tasaciones y hasta la enajenación o venta. Se establece que, una vez recibidas las ofertas, se procederá a su estudio, verificando que cumplen con los requisitos legales. El resto de normas son semejantes a la versión anterior del Manual, lo que también ocurre en el caso de las normas sobre el concurso o subasta.

Las nuevas Instrucciones prevén la posibilidad de que SEPIDES contrate de modo externo la comercialización de los inmuebles, señalando que en dicho caso también habrá de respetarse el procedimiento fijado en dichas Instrucciones. A este respecto, cabe señalar que, aunque no estaba contemplado en las normas entonces vigentes, SEPIDES tenía formalizados contratos con diversas agencias desde, al menos, el ejercicio 2010.

Respecto a la aprobación del inventario anual de inmuebles que se encuentran en disposición de ser arrendados y/o enajenados previstos en las Instrucciones internas de diciembre de 2017, al cierre de los trabajos de esta Fiscalización el procedimiento para su

elaboración no se había puesto en práctica. En concreto, en relación con la aprobación de las condiciones de venta de una nave industrial en Cantabria, dado que en ese momento aún no se había aprobado el inventario de bienes y que en la disposición transitoria del Manual se señala que hasta que dicho inventario no esté aprobado se seguirán usando las normas anteriores, en la reunión del CD de 19 de marzo de 2018 se interpretó que la aprobación del primer inventario de bienes se realizará en enero de 2019. En el CA de 21 de marzo de 2018 se informó de dicha interpretación.

Por último, por lo que respecta a las normas de SEPI sobre autorización y supervisión de actos de sus filiales, al cierre de los trabajos de esta Fiscalización la norma vigente era la aprobada en octubre de 2017, si bien su contenido es igual al de las anteriores "Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI", aprobadas en febrero de 2013. Cabe destacar que las operaciones de SEPIDES están excluidas de la norma general que se aplica a las empresas del Grupo SEPI, según la cual se requiere la autorización del CD de SEPI para todas las operaciones que superen los 2 millones de euros. Dicha exclusión fue establecida en una norma aprobada en septiembre de 2001 para INFOINVEST, dado que la compraventa de inmuebles constituía su objeto social, estableciéndose el requisito de autorización explícita del CD de SEPI para las inversiones y desinversiones de activos, tanto para su explotación a largo plazo como para su comercialización a corto plazo, cuando su cuantía fuera superior a 1.000 millones de pesetas (6,01 millones de euros). Tanto en las Normas de 2013 como en las de 2017 se señala como disposición final que, en el caso de SEPIDES, "en tanto no se aprueben sus normas específicas, se seguirán rigiendo por las normas anteriormente vigentes", lo que supone una remisión a la norma de septiembre de 2001 que, a pesar de su antigüedad y de que los límites que en ella se establecen figuran en pesetas y no en euros, continuaba vigente a la fecha de redacción de este Informe.

II.1.2. Resultados del análisis del cumplimiento de la normativa aplicable

En relación con el cumplimiento de las normas internas, del análisis de las operaciones realizadas por SEPIDES en el periodo fiscalizado se han obtenido los siguientes resultados:

- La mayoría de los contratos de arrendamiento formalizados en el periodo fiscalizado se han tramitado sin que existiesen normas internas que les resultasen de aplicación al haber sido exceptuados estos contratos en las normas aprobadas en julio de 2016.
- Alguna de las condiciones aprobadas por el CD de SEPIDES respecto de las operaciones de arrendamiento no se incluyeron en los contratos formalizados, tal como se detalla en el epígrafe II.3.1. de este Informe.
- Todas las enajenaciones de activos inmobiliarios se tramitaron de conformidad a los procedimientos internos aplicables en cada momento, habiéndose aprobado por el órgano competente según la cuantía de la operación, tanto las condiciones fijadas para la venta como la adjudicación definitiva.

- SEPIDES publicitó las condiciones para la venta de los activos inmobiliarios en su página WEB, estableciendo un plazo de quince días para la presentación de ofertas, siendo este el plazo mínimo previsto en sus normas internas.

En cuanto al cumplimiento de la normativa sobre transparencia, se ha comprobado que SEPIDES publicaba en su página WEB, de forma diferenciada, información de su cartera inmobiliaria y de las licitaciones en curso. En ambos casos la información resultaba accesible para la consulta ya que existían accesos directos desde la página de inicio de la Sociedad a “cartera inmobiliaria” y a “perfil del contratante”. Sin embargo, se ha comprobado que la información de la “cartera inmobiliaria” no se encontraba en todos los casos debidamente actualizada.

En cuanto al cumplimiento de la obligación de remitir información sobre la contratación al Tribunal de Cuentas, SEPIDES ha presentado las relaciones anuales para los ejercicios 2016 y 2017 dentro de los plazos previstos. Sin embargo, de acuerdo con los datos aportados por SEPIDES en la Fiscalización, la relación correspondiente a 2016 estaba incompleta, al no incluir uno de los contratos de arrendamiento formalizado el 1 de julio de 2016 (para el arrendamiento de las oficinas en el Paseo de la Castellana 135 a una empresa privada, por un importe de renta de 0,7 millones de euros en los tres primeros ejercicios, que tienen carácter obligatorio). Dicha operación de arrendamiento ha sido incluida en la muestra analizada en esta Fiscalización.

II.2.- COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE SEPIDES

II.2.1.- Inventario

A 31 de diciembre de 2017 (y al cierre de los trabajos de esta Fiscalización), SEPIDES carecía de un inventario único, detallado y completo de los bienes de su titularidad que incluyera datos detallados de los elementos que los integran, su valoración, su situación actual de explotación (arrendados, no comercializados y en disposición de venta o alquiler), los ingresos que generan, así como los datos técnicos que definen a cada uno de los bienes. Según manifestaciones de la Empresa, a la fecha de redacción de este Informe se estaba trabajando en la elaboración de un inventario único, si bien no se había fijado una fecha para su finalización. Para la gestión diaria de su actividad, SEPIDES dispone de:

- a) Un inventario contable, utilizado para la gestión de la actividad económica y contable de la Empresa, del que es responsable la Subdirección de contabilidad, dentro de la Dirección financiera. Este inventario está integrado con las aplicaciones informáticas de gestión económica que permiten la llevanza de la contabilidad, la emisión de facturas o el control de la tesorería, entre otras funciones. En él, los bienes figuran en las cuentas contables (inversiones inmobiliarias, existencias o inmovilizado en curso) que recogen los distintos edificios, promociones de naves industriales, promociones de viviendas, solares o fincas, distinguiéndose para los bienes construidos el valor del terreno y el valor de la edificación. Dentro de cada cuenta contable, la valoración global del bien se divide en algunos casos en elementos que no detallan los distintos componentes integrantes de cada activo (número de plantas, locales, naves, viviendas..), sino que están definidos por las distintas actuaciones y obras que se han realizado a lo largo del tiempo, como pueden ser las reformas, los sistemas de climatización instalados o cualquier otra inversión realizada en los distintos bienes; estos

elementos, que están asociados a una fecha de alta en contabilidad, son usados por el sistema para el cálculo de las amortizaciones y su contabilización. Debido a que no se detallan los distintos componentes integrantes de cada activo inmobiliario, el inventario contable no permite obtener de forma automática y directa el valor de cada uno de los bienes arrendado (una planta, un edificio, una vivienda) o vendido.

- b) Un inventario técnico que, a la fecha de redacción de este Informe, estaba elaborando la Dirección de negocios de la actividad inmobiliaria, a través de la Subdirección técnica, con el detalle de los bienes titularidad de SEPIDES y que incluye datos sobre los distintos bienes patrimoniales de la Empresa. En este inventario, los bienes son agrupados en promociones y clasificados según su naturaleza (viviendas, naves, locales, garajes, oficinas..), detallándose los mismos a nivel de referencia catastral. Así, y a modo de ejemplo, los bienes en el Edificio Génesis figuran registrados por plantas y cada planta dividida por cada una de sus alas o las plazas de garaje definidas individualmente. En dicho inventario se especifican datos sobre titularidad, superficie construida y útil, fecha de adquisición, referencia catastral, dirección completa, propietario anterior, número de dormitorios, entre otros, lo que permite una definición concreta de los bienes y sus características; sin embargo, no se incluye ninguna información sobre su valoración económica. Además, para aquellas promociones que carecen de una división o segregación a nivel registral, los distintos bienes integrantes no están detallados, como ocurre en el caso de las viviendas de Vilafruns.
- c) Fichas de comercialización elaboradas por la Subdirección comercial, consistentes en relaciones de los bienes comercializados en arrendamiento y de los disponibles para la venta o arrendamiento. Si bien estas fichas no pueden considerarse propiamente como un inventario, ya que no incluyen la totalidad de los bienes, en ellas figuran, para los bienes con contrato de arrendamiento en vigor, datos descriptivos sobre dichos bienes arrendados, las fechas de los contratos formalizados y de sus adendas, la identificación del arrendatario, el precio pactado y las superficies arrendadas. Para los bienes disponibles para la venta o el alquiler, se incluye la descripción detallada del bien y su situación, la tipología y el uso, la superficie y el precio de renta mensual o de venta acordado por el CD. Todos estos datos complementan la información recogida en los dos inventarios, contable y técnico, antes descritos.

II.2.2.- Valoración del patrimonio inmobiliario

Los activos inmobiliarios de SEPIDES, ya figuren contabilizados como inversiones inmobiliarias o como existencias, comprenden edificios y locales de oficinas con sus correspondientes plazas de garaje, naves industriales, viviendas de empleados procedentes de empresas liquidadas, así como terrenos y solares. El valor conjunto de estas inversiones a principios del periodo fiscalizado, incluido el valor del inmovilizado en curso correspondiente a inversiones inmobiliarias, ascendía a 204,3 millones de euros y a 31 de diciembre de 2017 se mantenía en 202,5 millones (ver detalle en Cuadro nº 2). Las inversiones inmobiliarias más significativas eran las siguientes:

- a) *Complejo de oficinas Campos Velázquez, en Madrid*: fue adquirido en 1993 cuando era la antigua sede de la compañía aérea Iberia, empresa en ese momento pública y propiedad del

extinto Instituto Nacional de Industria (en adelante INI). Comprende una superficie total para oficinas o locales de 39.537 metros cuadrados, repartidos en 6 bloques y 317 plazas de garaje (206 exteriores y 111 de interior). A 31 de diciembre de 2017, parte del complejo -un 4% de la superficie- era utilizada directamente por SEPIDES como sede central (1.479 metros cuadrados y 35 plazas de garaje asignadas); el 42% de la superficie estaba arrendado a entidades del Grupo SEPI (a SEPI un bloque completo -8.279 metros y 89 plazas-, a Navantia un bloque completo -6.771 metros y 61 plazas- y a Cofivacasa, Cetarsa, Mayasa y Sepides Gestión parte del bloque ocupado por SEPIDES -1.433 metros y 16 plazas-); un local comercial de 59 metros estaba arrendado a un particular, y el 54% restante a una entidad privada del sector de la educación que se corresponde con tres bloques completos (21.516 metros, 2 plazas para vehículos y el espacio de otras 52 plazas como patio para uso de los estudiantes). A esa fecha, quedaban 62 plazas de garaje disponibles para su arrendamiento o para su uso por SEPIDES. A 31 de diciembre de 2017, el valor neto contable del complejo en su conjunto era de 87,7 millones de euros.

- b) *Edificio de oficinas Génesis situado en la Avenida de Burgos, en Madrid:* fue adquirido en los años 90, a través de adquisiciones parciales de las que la más significativa fue la compra de 10 plantas a INISEL (empresa del INI) en 1992. El edificio dispone de 18 plantas de oficinas y 3 locales comerciales en los bajos (con una superficie conjunta de las oficinas y locales de 14.052 metros cuadrados) y 278 plazas de garaje (47 exteriores y 231 interiores), íntegramente destinado al arrendamiento. A 31 de diciembre de 2017, se encontraban arrendados 16 plantas, los locales comerciales y 246 plazas de aparcamiento. Los principales arrendatarios a dicha fecha eran: EFE, con 15 plantas y 2 locales (11.642 metros, que suponen el 83% de la superficie) más 205 plazas de garaje; tres empresas privadas que, en su conjunto, tenían alquiladas una planta y el otro local (920 metros) junto con 34 plazas; y personas físicas que tenían alquiladas 7 plazas de aparcamiento. A 31 de diciembre de 2017 se encontraban disponibles para el alquiler 2 plantas con una superficie total de 1.490 metros (11% de la superficie) y 32 plazas de garaje⁴. A 31 de diciembre de 2017, el valor neto contable del edificio era de 40,7 millones de euros.
- c) *Edificio de oficinas Villa de Madrid, situado en un polígono industrial de Vallecas, en Madrid:* este edificio fue promovido y construido directamente por SEPIDES en el periodo 2009 a 2014, para ser arrendado a EFE como su sede central, si bien finalmente esta Sociedad arrendó una parte del Edificio Génesis (la operación de promoción y construcción de este Edificio es analizada en el apartado siguiente de este Informe). Desde la finalización total de las obras del edificio a finales de 2015 (tras las modificaciones que hubieron de realizarse para obtener la licencia de primera ocupación, facturadas en noviembre de 2015) y hasta noviembre de 2016, este edificio se ha encontrado sin arrendatarios. El edificio tiene 5 plantas más el bajo y dispone de una superficie comercializable de 14.070 metros cuadrados y 410 plazas de garaje para alquilar. A 31 de diciembre de 2017, tres empresas privadas tenían alquilado el 57% de la superficie total, 7.968 metros, más 34 plazas de garaje; y personas

⁴ Con posterioridad al periodo fiscalizado, en 2018 se ha alquilado media planta, una superficie de 373 metros cuadrados, a Equipos Nucleares, S.A., empresa del Grupo SEPI.

físicas particulares tenían alquiladas otras 15 plazas de aparcamiento. Se encontraban disponibles para el alquiler a dicha fecha 2 plantas y parte de los locales de la planta baja, con una superficie total de 6.102 metros (el 43% de la superficie) y 361 plazas de garaje⁵. El valor de este edificio se encuentra parcialmente deteriorado, tal como se expone más adelante. A 31 de diciembre de 2017, el valor neto contable del edificio era de 28,1 millones de euros.

- d) *Locales de oficinas en una planta del Edificio Castellana 135, en Madrid*: Fue adquirido en el año 2006 a una empresa concesionaria de autopistas de peaje. Se compone de 4 locales contiguos que ocupan una planta completa y tienen una superficie de 950 metros cuadrados; además, en el edificio SEPIDES dispone de 24 plazas de garaje. A 31 de diciembre de 2017, tanto los locales como las plazas estaban alquilados a una empresa privada, ascendiendo el valor neto contable de estas oficinas a 5,5 millones de euros.
- e) *Colonia de viviendas La Botjosa, en Sallent (Barcelona)*: construida en los años cuarenta junto a la planta de tratamiento mineral de sal y potasa de Sallent, con el objetivo de alojar a los trabajadores de la mina y sus familias, estaba constituida originariamente por 150 viviendas, plazas de aparcamiento y servicios básicos de escuelas, iglesia, supermercado, zona social y teatro. La colonia fue adquirida en 1998 a Potasas del Llobregat, S.A. (propiedad de Unión Explosivos Río Tinto, S.A.). En 2008 se llevó a cabo el derribo de 82 viviendas desocupadas (60 en la zona oeste cuyos terrenos fueron vendidos y 22 en la zona este), la zona social y el teatro, con la consiguiente liberación de suelo. Actualmente, la colonia consta de 68 viviendas de 64 metros cuadrados, 60 de las cuales estaban alquiladas a 31 de diciembre de 2017, si bien la mayor parte de los contratos eran de renta antigua. A 31 de diciembre de 2017, el valor neto contable de la colonia era de 2 millones de euros.
- f) *Colonias de viviendas Vilafruns, en Balsareny (Barcelona)*: con idéntico origen que la colonia descrita en el punto anterior, también fue adquirida en 1998 a Potasas del Llobregat, S.A. y está compuesta por una colonia de viviendas para empleados y otra para directivos. La primera de ellas consta de 28 viviendas (24 de 55 metros cuadrados para empleados y 4 de 90 metros para contra maestres) más 2 destinadas a club social. De las 28 viviendas, a 31 de diciembre de 2017 estaban alquiladas 23. La colonia de viviendas para directivos consta de edificaciones con tres tipologías de vivienda diferenciadas: tipología A (6 viviendas adosadas de 400 metros cuadrados cada una), tipología B (2 viviendas unifamiliares de 576 metros, si bien una de ellas se vendió hace años) y tipología C (edificio rectangular con planta baja y primera, con 2 viviendas por planta y acceso alrededor de un núcleo común, lo que hace un total de 4 viviendas de 148 metros cuadrados cada una). A 31 de diciembre de 2017, el valor neto contable de la colonia era de 1,2 millones de euros.
- g) *Naves nido industriales en el Parque empresarial de Cantabria, en Guarnizo (Cantabria)*: en 2007, SEPIDES construyó en este polígono 60 naves nido de las que, a 31 de diciembre de 2017, 43 continuaban siendo de su propiedad. Estas naves tienen una superficie total de 23.987 metros cuadrados y son de diversas tipologías, desde los 343 a los 1.235 metros

⁵ Con posterioridad al periodo fiscalizado, en 2018 se han alquilado 2.463 metros cuadrados de las dos plantas disponibles, que supone el 18% de la superficie total, a dos empresas privadas.

cuadrados. Son naves que están en venta, por lo que deberían figurar como existencias, si bien una parte de ellas se encuentra contabilizada como inversiones inmobiliarias (28 naves) y otra parte como existencias (15 naves). A 31 de diciembre de 2017, el valor neto contable de las 43 naves era de 7,1 millones de euros.

- h) *Naves en el polígono industrial Cortijo del Conde, de Granada*: son 8 naves construidas en 2008 por SEPIDES en antiguos terrenos de Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A. (MERCASA) sociedad del Grupo SEPI y que a 31 de diciembre de 2017 se encontraban en venta o para alquiler. Su superficie global es de 8.896 metros cuadrados y todas tienen el mismo tamaño. Figuran registradas contablemente como existencias con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 de 4 millones de euros.
- i) *Naves en el polígono industrial de Catoira, en Pontevedra*: son 4 naves construidas en 2011 por SEPIDES en un polígono industrial promovido por Suelo Empresarial del Atlántico, S.A., antigua filial de SEPIDES y actualmente empresa dependiente de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), que, a 31 de diciembre de 2017, se encontraban disponibles para la venta o para alquiler. Su superficie global es de 2.355 metros cuadrados y todas tienen tamaños similares. Figuran registradas como existencias con un valor neto contable a esa fecha de 0,8 millones de euros.
- j) *Antiguos edificios industriales o de usos terciarios, así como terrenos y solares que figuran registradas en existencias*: en particular la antigua fábrica de tabacos en Granada de Compañía Española de Tabaco en Rama, S.A. (CETARSA), sociedad del Grupo SEPI y los terrenos urbanizados; naves e instalaciones en Puntales (Cádiz); el edificio comedor y el parking de la fábrica de Babcock Wilcox en Trápaga (Vizcaya); fincas rústicas en Villaescusa y Piélagos (Cantabria); y fincas con calificación urbanística en Quart de Poblet (Manises) y en Paterna (Alicante). A 31 de diciembre de 2017, el valor neto contable de este conjunto de bienes era de 20,5 millones de euros.
- k) Si bien no figura registrado contablemente como inversión inmobiliaria ni como existencias sino como inmovilizado material, SEPIDES es propietario de las oficinas situadas en una de las plantas del edificio situado en la calle Velázquez 105 de Madrid que utiliza como oficinas de la Sociedad. En este edificio SEPIDES dispone de 562 metros cuadrados y 6 plazas de garaje, con un valor neto contable de 1,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2017.

SEPIDES valora contablemente las inversiones inmobiliarias y las existencias por su coste de adquisición o coste de construcción más el valor de las reformas efectuadas en el caso de los edificios destinados al arrendamiento. Las inversiones inmobiliarias, además, son objeto de amortización. Al final de cada ejercicio, la Entidad valora los activos y, en su caso, contabiliza los deterioros que se hayan producido como consecuencia de los cambios de precio en el mercado inmobiliario; para ello contrata las tasaciones que considera necesarias tras consultar con los auditores de sus cuentas anuales. A 31 de diciembre de 2017, el valor de los deterioros contabilizados sobre las inversiones inmobiliarias y las existencias ascendían a 24,8 millones de euros, todos ellos justificados por tasaciones de empresas ajenas a SEPIDES. Dichos deterioros contables resultan reversibles por cuanto dependen de los cambios en el precio de mercado.

En el siguiente cuadro se incluye, para los principales activos inmobiliarios destinados a oficinas, su valoración bruta, las inversiones en curso, el importe amortizado, los deterioros y el valor neto de la inversión. Todos estos activos figuran contabilizados como inversiones inmobiliarias salvo el inmovilizado en curso que figura como inmovilizado material.

CUADRO Nº 4: Valoración de las principales inversiones inmobiliarias – OFICINAS
(en euros)

ACTIVO / Concepto	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 31/12/2017
CAMPOS VELÁZQUEZ			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	147.000.884,40	147.338.967,85	158.301.752,80
Inversiones en curso y anticipos	5.879.603,91	6.655.178,73	23.524,39
Amortización acumulada construcciones, instalaciones y otras inversiones	-65.294.808,96	-67.911.703,08	-70.626.089,62
Deterioro valor terrenos y construcciones	0,00	0,00	0,00
Valor neto Campos Velázquez	87.585.679,35	86.082.443,50	87.699.187,57
EDIFICIO GÉNESIS			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	63.788.761,05	64.108.228,91	64.734.139,13
Inversiones en curso y anticipos	320.864,92	584.420,83	34.003,27
Amortización acumulada construcciones, instalaciones y otras inversiones	-21.366.337,92	-22.697.714,76	-24.041.062,87
Deterioro valor terrenos y construcciones	0,00	0,00	0,00
Valor neto Edificio Génesis	42.743.288,05	41.994.934,98	40.727.079,53
EDIFICIO VILLA DE MADRID			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	42.906.840,21	42.985.368,55	42.996.034,96
Inversiones en curso y anticipos	0,00	0,00	17.825,98
Amortización acumulada construcciones, instalaciones y otras inversiones	-460.870,89	-959.300,82	-1.521.102,11
Deterioro valor terrenos y construcciones	-18.058.977,49	-13.926.067,73	-13.347.758,83
Valor neto Edificio Villa de Madrid	24.386.991,83	28.100.000,00	28.145.000,00
OFICINAS CASTELLANA 135			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	7.054.697,29	7.054.697,29	7.054.697,29
Inversiones en curso y anticipos	0,00	0,00	0,00
Amortización acumulada construcciones, instalaciones y otras inversiones	-1.296.681,27	-1.428.943,47	-1.561.205,67
Deterioro valor terrenos y construcciones	0,00	0,00	0,00
Valor neto Oficinas Castellana 135	5.758.016,02	5.625.753,82	5.493.491,62
SUMA VALOR NETO PRINCIPALES INVERSIONES OFICINAS	160.473.975,25	161.803.132,30	162.064.758,72

Fuente: elaboración propia a partir de datos aportados por la Entidad.

Como se puede comprobar, a 31 de diciembre de 2017, estas inversiones representaban el 80% del valor total de inversiones inmobiliarias y existencias señalado en el Cuadro nº 2º, representando, además, la mayor parte del saldo de las inversiones en curso; únicamente se había dotado deterioro en el caso del Edificio Villa de Madrid.

En relación con dicho edificio es reseñable que la parcela sobre la que fue construido era propiedad de SEPIDES desde el ejercicio 2011, fruto de la permuta por una parcela contigua que se había adquirido en el ejercicio 2009, y que la tasación efectuada para su valoración a 31 de diciembre de 2012, cuando el edificio estaba ya en fase de construcción, obligó a SEPIDES a contabilizar un deterioro de 6,5 millones de euros en el valor del terreno. A 31 de diciembre de 2017, sobre un valor de la inversión neta de amortización de 41,5 millones, figuraba contabilizado

un deterioro de 13,3 millones, lo que equivale al 32% del valor de la inversión total realizada, tanto en el terreno como en la construcción del edificio, como consecuencia de la caída de los precios del mercado inmobiliario.

Excluidas las oficinas, el siguiente cuadro muestra el resto de inversiones inmobiliarias y existencias significativas, su valoración bruta, las inversiones en curso, el importe amortizado, los deterioros y el valor neto de la inversión. Estas inversiones figuran contabilizadas como inversiones inmobiliarias, inmovilizado en curso y existencias.

CUADRO Nº 5: Valoración de las principales inversiones inmobiliarias – RESTO DE INVERSIONES
(en euros)

ACTIVO / Concepto	Saldo a 31/12/2015	Saldo a 31/12/2016	Saldo a 31/12/2017
VIVIENDAS LA BOTJOSA (Inversiones inmobiliarias y existencias)			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	3.856.172,05	2.906.234,81	2.906.234,81
Inversiones en curso y anticipos	0,00	0,00	0,00
Amortización acumulada construcciones, instalaciones y otras inversiones	-338.385,15	-418.946,77	-504.135,33
Deterioro valor terrenos y construcciones	-1.836.049,81	-1.039.288,04	-380.099,48
Valor neto viviendas La Botjosa	1.681.737,09	1.448.000,00	2.022.000,00
VIVIENDAS VILAFRUNS (Inversiones inmobiliarias)			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	1.750.925,22	1.750.925,22	1.750.925,22
Inversiones en curso y anticipos	0,00	0,00	0,00
Amortización acumulada construcciones, instalaciones y otras inversiones	-149.500,06	-170.428,43	-192.549,20
Deterioro valor terrenos y construcciones	-1.225.425,16	-1.204.496,79	-326.376,02
Valor neto viviendas Vilafruns	376.000,00	376.000,00	1.232.000,00
NAVES PARQUE EMPRESARIAL DE CANTABRIA (Inversiones inmobiliarias y existencias)			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	8.010.364,74	7.895.580,01	8.005.871,86
Inversiones en curso y anticipos	48.096,59	48.096,59	48.096,59
Amortización acumulada construcciones, instalaciones y otras inversiones	-770.486,36	-850.971,02	-945.458,54
Deterioro valor terrenos y construcciones	0,00	0,00	0,00
Valor neto naves Parque empresarial de Cantabria	7.287.974,97	7.092.705,58	7.108.509,91
NAVES POLIGONO INDUSTRIAL CORTIJO DEL CONDE (Existencias)			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	5.119.990,80	5.119.990,80	5.119.990,80
Inversiones en curso y anticipos	0,00	0,00	0,00
Deterioro valor terrenos y construcciones	-93.750,80	-93.750,80	-1.169.990,80
Valor neto naves Polígono industrial Cortijo de Conde	5.026.240,00	5.026.240,00	3.950.000,00
NAVES POLIGONO EMPRESARIAL CATOIRA (Existencias)			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	1.201.239,51	1.201.239,51	1.201.239,51
Inversiones en curso y anticipos	0,00	0,00	0,00
Deterioro valor terrenos y construcciones	-373.077,51	-373.077,51	-407.239,51
Valor neto naves polígono empresarial Catoira	828.162,00	828.162,00	794.000,00
ANTIGUOS EDIFICIOS INDUSTRIALES / TERRENOS Y SOLARES (Existencias)			
Coste terrenos, construcciones, instalaciones y otras inversiones	29.929.177,65	30.381.118,77	29.189.976,81
Inversiones en curso y anticipos	0,00	0,00	0,00
Deterioro valor terrenos y construcciones	-6.201.633,78	-8.687.758,03	-8.738.239,03
Valor neto antiguos edificios industriales / terrenos y solares	23.727.543,87	21.693.360,74	20.451.737,78
SUMA VALOR NETO RESTO INVERSIONES	38.927.657,93	36.464.468,32	35.558.247,69

Fuente: elaboración propia a partir de datos aportados por la Entidad.

Estas inversiones representan en torno al 18% del valor de las inversiones que figuran en el Cuadro nº 2. Como se puede comprobar, en la mayoría de estos activos figuran registrados deterioros de valor, con especial relevancia de los deterioros correspondientes a terrenos y solares que figuran contabilizados como existencias.

II.2.3.- Planificación y ejecución de las inversiones en el patrimonio inmobiliario

Uno de los instrumentos utilizado por SEPIDES para planificar las inversiones a efectuar en cada ejercicio es el Programa Operativo Anual (en adelante POA), documento que deben elaborar cada una de las filiales de SEPI en aplicación de las “Normas Regulatoras del Sistema de Autorización y Supervisión de Actos y Operaciones del Grupo SEPI” y que, en el caso de SEPIDES, se elabora para el Subgrupo del que es cabecera. En dicho documento se incluyen, entre otros múltiples datos sobre la evolución de la situación y de los resultados de la actividad de la Sociedad, la estimación de las inversiones a efectuar durante el ejercicio al que se refiera. El POA es elaborado por la Dirección de planificación y control, estudiado por el CD, enviado a la Entidad matriz por la Presidencia de la Sociedad y aprobado por el CD de SEPI.

El detalle de las inversiones previstas y las realizadas por SEPIDES, tanto en inversiones inmobiliarias como en existencias, durante los ejercicios 2016 y 2017, muestra a nivel global un grado de ejecución bajo, un 27% en 2016 y un 62% en 2017, si bien debe tenerse en cuenta que se trata de un presupuesto estimativo y no vinculante. En el siguiente cuadro se resumen las principales inversiones presupuestadas y realizadas por SEPIDES en ambos ejercicios, aplicando el criterio del devengo.

CUADRO Nº 6: Inversiones presupuestadas y ejecutadas por SEPIDES por devengo (en euros)

Concepto	2016		2017	
	Presupuestadas	Reales ejecutadas	Presupuestadas	Reales ejecutadas
Inversiones inmobiliarias				
Campos Velázquez: Bloque III reforma para alquilar	1.799.830,00	-5.213,55		
Campos Velázquez: Bloque VI reforma para alquilar	4.780.020,00	720.741,46	5.703.760,00	3.402.576,07
Campos Velázquez: Otras obras	877.410,00	398.130,36	1.044.700,00	169.378,00
Edificio Génesis	776.782,00	583.023,77	283.773,00	75.492,66
Edificio Villa de Madrid	0,00	78528,34	0,00	28.492,39
Suma inversiones inmobiliarias	8.234.042,00	1.775.210,38	7.032.233,00	3.675.939,12
Existencias				
Obras urbanización parcela Colonia La Butjosa	117.350,00	187.045,25		
Obras en Parque empresarial de CETARSA (Granada)	780.380,00	468.587,46	625.990,00	188.900,35
Sistemas de seguridad en Puntales (Cádiz)			5.000,00	5.001,43
Finca El Garzo : ITP Compra finca				11.569,47
Finca Paterna : Compra				853.643,46
Suma existencias	897.730,00	655.632,71	630.990,00	1.059.114,71
Total inversiones	9.131.772,00	2.430.843,09	7.663.223,00	4.735.053,83

Fuente: elaboración propia a partir de datos aportados por la Entidad

En el caso de las inversiones inmobiliarias, las principales actuaciones acometidas en el periodo fiscalizado corresponden al final de las obras de reforma del bloque IV de Campos Velázquez, que fue alquilado en 2017 a una entidad privada del sector de la educación que ya tenía alquilados otros dos bloques en el complejo. Este contrato de arrendamiento forma parte de la muestra que ha sido objeto de análisis específico. También son significativas las obras en el sistema de climatización del Edificio Génesis para la mejora de la eficiencia energética.

En las existencias, la inversión más relevante se produjo en ambos años en las actuaciones realizadas en los terrenos y la antigua fábrica de CETARSA en Granada con objeto de llevar a cabo su reparcelación. Por otra parte, la finca adquirida en Paterna constituyó una parte del pago de la venta de otro activo de SEPIDES en Sagunto, operación que también ha sido objeto de análisis específico.

Cabe destacar que, aunque en el periodo fiscalizado el volumen de inversiones no resulta muy significativo, en la última década SEPIDES acometió inversiones que afectan a más de la mitad de la superficie disponible para alquiler a 31 de diciembre de 2017, por lo que se ha considerado pertinente tenerlas en consideración a los efectos del análisis del patrimonio inmobiliario en el periodo fiscalizado; las mencionadas inversiones se describen a continuación:

- a) *Adquisición a la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) de una parcela en noviembre de 2009 con vistas a la futura construcción de la sede de EFE en Madrid, por un valor de adquisición de 14,9 millones de euros. Esta parcela, con una superficie útil de 4.416 metros cuadrados y una edificabilidad de 14.200 metros cuadrados, fue permutada por otra colindante con una superficie de 4.757 metros e idéntica edificabilidad que la adquirida en 2009. La formalización de la permuta el 19 de mayo de 2011 supuso para SEPIDES unos costes adicionales (notaría, registro e impuesto sobre actos jurídicos documentados) de 0,2 millones de euros, lo que llevó a que el coste total de la parcela finalmente adquirida, fuera de 15,1 millones. De acuerdo con la documentación aportada al CD para la autorización de la permuta, las razones que la justificaron se encuentran en que la parcela adquirida inicialmente era de uso residencial, lo que obligaba a ponerse de acuerdo con el propietario de la parcela colindante (una sociedad promotora de vivienda) en cuanto a la orientación y configuración de edificio, por lo que, ante la falta de acuerdo, la EMV propuso como solución la permuta por otra parcela que podía cambiar su uso a terciario.*

En relación con el precio pagado en la adquisición inicial, en esta Fiscalización SEPIDES no ha aportado ningún tipo de valoración o tasación contratada directamente por ella, sino únicamente una tasación contratada por la parte vendedora en febrero de 2009 (y que caducaba en agosto de dicho año), en la que se fijaba en 1.481 euros el precio del metro cuadrado de repercusión del suelo para una parcela de tamaño similar y situada en los alrededores de la adquirida, también de uso residencial, importe superior a los 1.063 euros por metro cuadrado abonados por SEPIDES en la adquisición de la parcela. Según lo manifestado por SEPI en alegaciones, parte del deterioro que ha sufrido esta inversión en años posteriores se debe a que tanto la parcela adquirida inicialmente como la permutada eran originariamente de uso residencial, habiendo modificado su uso a terciario SEPIDES mediante un Plan Especial. En todo caso, durante la Fiscalización no se ha aportado documentación alguna que acredite cual era el valor razonable de una parcela de uso terciario en la zona en el momento de la adquisición.

- b) *Inversión en la construcción del Edificio Villa de Madrid, destinado a ser la sede de EFE en Madrid, sobre el solar mencionado en el párrafo anterior. Los primeros gastos para la redacción del proyecto de construcción se generaron en febrero de 2010, el acta de replanteo y el inicio de la obra tuvieron lugar en julio de 2011, estando previsto que finalizaran en enero*

de 2013. Al inicio de las obras ya se había concedido la licencia de vaciado y construcción de muros de contención, en octubre de 2011 se obtuvo la licencia urbanística parcial hasta cota cero, finalizándose esta parte de la construcción en enero de 2012 y en febrero de 2012 se obtuvo la licencia urbanística definitiva. Como se expone más adelante, a partir de abril de 2012, al tener conocimiento de que el usuario final del edificio pudiera no ser EFE, se suspendió la ejecución de las partes de la obra diseñadas específicamente para el uso por esta Entidad, lo que produjo una ralentización de la ejecución de los trabajos. En octubre de 2012 se firmó el contrato para la modificación del proyecto para adaptar el edificio a un uso genérico de oficinas, lo que exigió una modificación de la licencia urbanística y la necesidad de ampliar los plazos de ejecución de la obra. La recepción provisional de la obra tuvo lugar en septiembre de 2014 y la finalización definitiva en 2015 como consecuencia de las modificaciones que se realizaron después de la renuncia en el ejercicio 2012 de EFE al uso del edificio (que finalmente alquiló en diciembre de ese año parte del Edificio Génesis).

En diciembre de 2012, la inversión que ya se había ejecutado ascendía a 13,5 millones de euros, casi la mitad de los 27,9 millones que ha supuesto la inversión final en la construcción. Teniendo en cuenta que la edificabilidad del edificio son 14.200 metros cuadrados, a los que hay que sumar los 12.000 metros del garaje, el importe global de construcción ha supuesto un coste medio por metro cuadrado de 1.062 euros por todos los conceptos. Del importe global de la inversión, 18,3 millones corresponden al coste de ejecución material, 3,5 millones al beneficio industrial y a los gastos generales, y los otros 6,1 millones a otros costes (redacción del proyecto y modificaciones, dirección de obras, impuestos, tasas y visados, etc.), tal como se señala en las alegaciones de SEPIDES. El coste de ejecución material de la obra, 18,3 millones, es superior al coste total máximo de 17,5 millones que resultaría si se aplicasen los valores máximos de “Costes de referencia de edificación” publicados por la Comunidad de Madrid.

SEPIDES alega que los costes publicados son de base estadística, señalando que los proyectos singulares pueden tener costes diferentes a dichos estándares. Cabe señalar que los “Costes de referencia de edificación” utilizados en la comparación son los más elevados posibles, dentro de los contemplados en esta publicación de la Comunidad de Madrid, si bien constituyen una primera aproximación a los costes de construcción y tienen un carácter de herramienta de ayuda o referencia, sin que predominen sobre el fijado en proyecto por el arquitecto director de las obras. Respecto a que la construcción se parezca más a un edificio docente que a uno de oficinas, SEPIDES no ha aportado documentación alguna que justifique dicha afirmación.

De lo expuesto se deduce que los deterioros que se habían registrado contablemente a 31 de diciembre de 2017 sobre el citado edificio como consecuencia de la caída de los precios del mercado inmobiliario, tienen su origen tanto en el coste soportado por SEPIDES para su construcción como en el precio pagado por el solar.

A finales de noviembre de 2009, inmediatamente después de la compra de la parcela a la que se refiere el punto anterior, SEPIDES firmó con EFE un contrato de arrendamiento sobre el edificio de oficinas que se iba a construir en dicha parcela. El contrato contenía una cláusula

suspensiva según la cual este entraría en vigor en el momento en que el edificio se pusiera a disposición de EFE. La vigencia del contrato era de 15 años prorrogables, señalándose que dicho plazo era obligatorio para ambas partes y que ninguna podía resolverlo anticipadamente. Se fijó el precio de la renta anual en el 6% de los costes soportados por SEPIDES para la adquisición del solar y la ejecución de la obra (unos 2,6 millones de euros si se aplica dicho porcentaje a los 43 millones de euros que supusieron los costes de adquisición del solar y de la construcción asumidos por SEPIDES). Además, EFE debía pagar los consumos, los mantenimientos, un seguro multiriesgo y las tasas e impuestos municipales. En dicho contrato no se fijó un plazo para la finalización de las obras ni se estableció ningún tipo de penalización para el caso de incumplimiento por las partes. Simultáneamente se firmó un contrato de opción de compra a favor de EFE durante el plazo de 15 años del arrendamiento, valorándose la opción de compra en media anualidad de la renta vigente; se pactó que, en su caso, el precio de la venta sería fijado por un tasador independiente sin que pudiese ser inferior al 113% del coste del edificio terminado.

En septiembre de 2010, antes de llevarse a efecto la permuta de la parcela, ambas partes firmaron un nuevo contrato ratificando el contrato anterior y manifestando que el edificio se construiría sobre la nueva parcela permutada, señalándose adicionalmente que, en el caso de que el retraso en la puesta a disposición del edificio supusiera penalizaciones para el contratista, estas se asumirían entre SEPIDES y EFE en la proporción de un tercio para SEPIDES y dos tercios para EFE.

En febrero de 2011 se adjudicaron las obras para la construcción y en diciembre del mismo año, tras el proceso de fusión de SEPIDES e INFOINVEST, se firmó un nuevo acuerdo en el que se estimaba como fecha provisional de finalización de las obras el 31 de enero de 2013. En dicho contrato SEPIDES se subrogó en todos los derechos y obligaciones de los contratos formalizados anteriormente por la absorbida INFOINVEST. También se modificó la cláusula suspensiva contenida en los contratos originales, otorgando SEPIDES un plazo de dos meses de carencia en el abono de la renta desde la entrega del edificio y admitiendo que, en el caso de que la obtención de la licencia de primera ocupación y funcionamiento se retrasara por causa achacable a la ejecución del proyecto modificado, EFE podría suspender el abono de las rentas hasta que se subsanasen los requerimientos imputables a SEPIDES. Se señalaba, además, que los retrasos en la finalización de las obras exigirían la revisión de la cláusula suspensiva. El resto de los aspectos de los contratos de 2009 y 2010 se consideraron vigentes, si bien se estableció expresamente la renuncia al fuero judicial y el arbitraje de SEPI en toda controversia, cuestión o incidencia sobre el cumplimiento de los contratos.

A principios de 2012, tras renovarse las presidencias de SEPI, SEPIDES y EFE, se comenzó a plantear por parte de EFE que la ubicación de la sede que se estaba construyendo no parecía la más adecuada, iniciándose los contactos para arrendar para ese fin el Edificio Génesis, también propiedad de SEPIDES y que se encontraba desocupado en ese momento. En el curso de los trabajos de esta Fiscalización no se ha aportado documentación sobre el proceso de negociación entre ambas Sociedades, exceptuando la información que se desprende de las actas del CA y del CD de SEPIDES, la documentación de renegociación de los contratos de

construcción del edificio y una carta fechada el 23 de noviembre de 2012 del Gerente y el Director económico financiero de EFE a la Presidenta de SEPIDES.

En los documentos aportados que se refieren al proceso de renegociación de los contratos de dirección de obra y de ejecución de la construcción se señala lo siguiente: *“3 de abril de 2012: Se comunica verbalmente por parte de SEPI, tanto a la Dirección Técnica de SEPIDES, como a la Dirección Facultativa y a la Contrata, que el usuario final del edificio no será la Agencia EFE. Se ordena dejar en suspenso la ejecución de aquellas partes de las obras que pudieran comprometer la adaptación de edificio a un usuario distinto a la Agencia EFE”*.

Asimismo, del contenido de las actas de las reuniones de los órganos de gobierno de SEPIDES se deduce que ya en mayo de 2012 SEPIDES estaba planteándose la opción de alquilar el Edificio Génesis a EFE como futura sede. A dicha fecha, aunque la inversión en la construcción en el edificio era de sólo 9 millones de euros, es decir, un tercio de lo que supuso finalmente el coste total, no consta que se planteara la posibilidad de paralizar la obra cuyo destino pasaba en ese momento a ser incierto. Cabe señalar, además, que hasta el mes de diciembre de ese año no consta en las actas información completa sobre la renuncia de EFE al arrendamiento, las causas que lo justificaron y el posterior arrendamiento del Edificio Génesis. Entre las causas citadas en diciembre de 2012 para justificar la resolución del contrato se encuentran: la mala situación económica de EFE que exigía buscar un alquiler más barato (aunque el alquiler firmado posteriormente para el Edificio Génesis lo fue por una renta anual de 2,55 millones de euros, similar a la renta de 2,6 millones que hubiera resultado a pagar por la sede en el Edificio Villa de Madrid, de acuerdo con el coste final de 43 millones) y que, tras el inicio en EFE del expediente de regulación de empleo (ERE), la plantilla de la Empresa rechazaba el traslado a la nueva sede por las dificultades en el transporte⁶. En ese momento, diciembre de 2012, SEPIDES cuantificó en 17,2 millones de euros el menor ingreso que le supondría la resolución por parte de EFE del contrato de arrendamiento al comparar el precio inicialmente pactado para un periodo de 15 años con los precios del alquiler en la zona, que a esa fecha eran inferiores. Sin embargo, debe señalarse que al realizar este cálculo SEPIDES no tuvo en cuenta los ingresos que obtendría al alquilar por 20 años el Edificio Génesis a EFE.

Por último, en la carta de 23 de noviembre de 2012, del Gerente y el Director económico financiero de EFE a la Presidenta de SEPIDES se señala que, de acuerdo con las conversaciones mantenidas, EFE renunciaba unilateralmente a los contratos firmados en relación con el Edificio Villa de Madrid en Vallecas y que, dada la inminente firma del contrato del Edificio Génesis entre ambas Entidades, EFE *“considera que la renuncia unilateral al cumplimiento de los contratos que les comunicamos por medio del presente escrito quedaría compensada de manera ventajosa para ambas partes a través del citado arrendamiento”*. Con

⁶ En sus alegaciones, el que fuera Presidente de EFE entre febrero de 2012 y julio de 2018 expone otras razones por las que se consideró como no adecuada la sede de Vallecas: a) que el edificio de Vallecas era demasiado grande para las necesidades de espacio, ya que EFE estaba disminuyendo su personal mediante un ERE; b) la lejanía con los lugares donde se produce la mayoría de las informaciones (compara con otras agencias oficiales); c) los problemas de comunicación, medioambientales y de seguridad de la zona.

fecha 21 de diciembre de 2012 se firmó el contrato de arrendamiento del Edificio Génesis entre ambas Sociedades.

La actuación de EFE en estas operaciones ha sido respaldada por SEPI en su calidad de entidad dominante de ambas Sociedades lo que implica que se trató de una decisión de gestión que correspondía a sus competencias. Cabe destacar que la autorización del CD de SEPI para resolver el contrato firmado en febrero de 2011 entre SEPIDES y EFE y para la firma del nuevo contrato de arrendamiento no se produjo hasta el 21 de diciembre de 2012, en la misma fecha en que se firmó el contrato de arrendamiento del Edificio Génesis, autorizando a SEPIDES para que aceptara el desistimiento unilateral de EFE. La renuncia de EFE al alquiler del edificio en construcción ha obligado a SEPIDES a poner en el mercado un edificio cuya comercialización le está resultando difícil de realizar como demuestra el hecho de que, a la fecha de redacción de este Informe, el 25% de la superficie de oficinas y la mayor parte de las plazas de garaje estén aún sin alquilar, y a unos precios muy inferiores a los de los alquileres del Edificio Génesis (a 31 de diciembre de 2017 en torno a 17 euros el metro cuadrado en el Edificio Génesis frente a 8,50 euros en el Edificio Villa de Madrid). De acuerdo con lo pactado en el contrato firmado en su momento, si EFE hubiese alquilado el Edificio Villa de Madrid, el coste que hubiese tenido que pagar sería de unos 13 a 14 euros al mes por metro cuadrado, si bien serían superiores a los precios de mercado.

En sus alegaciones, SEPI y el que fuera Presidente de EFE, señalan diversos beneficios a favor de SEPIDES por las condiciones en las que se firmó el contrato de arrendamiento del Edificio Génesis por EFE. En relación con las inversiones efectuadas en el edificio, no se ha acreditado que EFE haya tenido que acometer inversión alguna para adaptar el edificio a la normativa; en cuanto al precio pagado por EFE, este es similar al del resto de inquilinos; en cuanto a las condiciones del contrato, la mayoría de los contratos firmados por SEPIDES impone al arrendatario el pago de los suministros y el mantenimiento; y, por último, en cuanto a la actualización de la renta, las cláusulas del contrato con EFE son similares a las de otros contratos de SEPIDES de larga duración. Por tanto, objetivamente el único beneficio de esta operación para SEPIDES es el derivado de haber podido alquilar unas oficinas que en ese momento estaban desocupadas por 20 años, en lugar de los 15 del contrato del edificio de Vallecas, tal como ya se ha señalado anteriormente en este Informe.

En la revisión de la documentación justificativa de la inversión en la construcción del Edificio Villa de Madrid, se ha puesto de manifiesto la existencia de determinados costes derivados de los modificados y de las indemnizaciones que se han tenido que satisfacer a los contratistas por los retrasos en la ejecución de la obra imputables a SEPIDES. De acuerdo con la información aportada en la Fiscalización, el importe de estos costes se puede cuantificar en, al menos, 2,87 millones de euros que se desglosan en el siguiente cuadro.

**CUADRO Nº 7: Costes adicionales construcción Edificio Villa de Madrid
(en euros)**

Concepto	Fecha	Importe	Objeto
Contrato complementario al contrato principal para los servicios de dirección, dirección de ejecución, control, vigilancia y coordinación de seguridad y salud de las obras de construcción de un edificio de oficinas en Madrid destinado a sede central de la Agencia EFE.	11/10/2012	58.000,00	Redacción del proyecto modificado para adaptar el edificio a un uso genérico de oficinas
Reclamación UTE dirección de obras por el incremento de plazo de ejecución de la obra.	09/07/2014	198.740,47	Costes derivados de los retrasos en la ejecución de la obra.
Importe reconocido por SEPIDES a la constructora como indemnización por los retrasos en la construcción.	25/07/2013	2.613.047,70	Principalmente costes indirectos y gastos generales de la obra principal derivados de la paralización de la obra.
Suma		2.869.788,17	

Fuente: elaboración propia a partir de datos aportados por la Entidad.

- c) *Reforma integral del Bloque IV de Campos Velázquez* para su posterior arrendamiento a una entidad privada del sector de la educación, con una inversión de 5,8 millones de euros entre los ejercicios 2010 y 2012 y que se encuentra alquilado a dicha entidad desde mediados de 2012.
- d) *Reforma integral del Bloque III de Campos Velázquez*, para su posterior arrendamiento a la misma entidad privada del punto c) anterior, con una inversión de 5,2 millones de euros entre los ejercicios 2013 y 2014, y que se encuentra alquilado desde el segundo semestre de 2014 a la mencionada entidad privada del sector de la educación.
- e) *Reforma integral del Bloque VI de Campos Velázquez*, para su posterior arrendamiento a la misma entidad privada citada, con una inversión de 5,7 millones de euros entre los ejercicios 2015 y 2017, y que se encuentra alquilado desde el segundo semestre de 2017. Este contrato está incluido en la muestra analizada y parte de la inversión se encuentra recogida entre las citadas anteriormente como inversiones del periodo fiscalizado.

En términos globales, sin perjuicio de que el destino inicial del Edificio Villa de Madrid fuera su uso por EFE, resulta que las inversiones acometidas por SEPIDES en los últimos diez años se han destinado a arrendamientos a entidades del sector privado. De hecho, de los 59.836 metros cuadrados que a 31 de diciembre de 2017 SEPIDES tenía alquilados como oficinas o locales, el 47% estaba alquilado a sociedades estatales del Grupo SEPI y el 53% restante a empresas o entidades privadas. La actividad de arrendamiento de oficinas está incluida en el objeto social de SEPIDES tras la absorción de INFOINVEST en 2011, en ejecución del “Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del sector público empresarial”, de 30 de abril de 2010, y de acuerdo con el criterio de economía, una vez que SEPIDES dispone de los activos, su actuación no puede ser otra que la de obtener rendimientos de ellos. Sin embargo, resulta cuestionable que una parte relevante de la actividad de una sociedad estatal consista en competir con las empresas privadas en el mercado inmobiliario de arrendamiento; más bien se considera más adecuado que la

actividad de SEPIDES en este ámbito se configurase básicamente como de asesoramiento y apoyo en materia de gestión inmobiliaria, poniendo a disposición de las empresas del Grupo SEPI oficinas y locales para que desarrollen su actividad. En relación con lo alegado tanto por SEPIDES como por SEPI, manifestando su disconformidad con que se cuestione la conveniencia de la actividad inmobiliaria desarrollada y que también otras entidades públicas ejercen actividades en competencia con el sector privado, debe señalarse que esta actividad tiene un carácter instrumental o accesorio, no resultando equiparable con otras que tienen carácter estratégico y también son desarrolladas por empresas estatales en régimen de mercado.

II.3.- ANÁLISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN UTILIZADOS POR SEPIDES EN LAS OPERACIONES DE ENAJENACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE BIENES INMOBILIARIOS

II.3.1.- Operaciones de arrendamiento de oficinas formalizadas en 2016 y 2017

A 31 de diciembre de 2017, SEPIDES tenía destinado al arrendamiento como oficinas los bloques de Campos Velázquez, el Edificio Génesis, el Edificio Villa de Madrid, una planta en el Edificio Castellana 135 y un local en Santiago de Compostela. En total, la superficie arrendable era de 67.429 metros cuadrados, de los cuales se encontraban arrendados 59.836 metros y disponibles para arrendar 7.593 metros (un 11% del total)⁷. La superficie no arrendada se correspondía con dos plantas del Edificio Génesis (1.491 metros) y diversos locales en el Edificio Villa de Madrid (6.102 metros), que tenía arrendado únicamente un 57% de su superficie. El conjunto de la superficie arrendada en oficinas a dicha fecha se correspondía con 18 contratos de arrendamiento vigentes, de los que 6 habían sido formalizados durante los ejercicios 2016 y 2017, si bien 2 de ellos eran renovaciones de contratos que han supuesto la actualización de las condiciones de arrendamiento de contratos anteriores. Las 6 operaciones formalizadas en el periodo han sido analizadas.

En el siguiente cuadro se detallan los principales datos de los contratos formalizados durante el periodo fiscalizado.

⁷ Durante el ejercicio 2018 se ha formalizado el arrendamiento de 373 metros cuadrados en el Edificio Génesis y de 2.463 metros en el Edificio Villa de Madrid. A la fecha de redacción de este Informe, la superficie disponible se había reducido a 4.757 metros (un 7% del total de la superficie para alquiler propiedad SEPIDES).

**CUADRO Nº 8: Contratos de arrendamiento de oficinas formalizados en 2016 y 2017
(en euros)**

Descripción bien	Arrendatario	Superficie oficina alquilada final (m²)	Fecha contrato	Fecha efectos	Importe renta mensual sin IVA en diciembre 2017	Duración del contrato	Otras observaciones
Campos Velázquez: Bloque V entero, Bloque I Semisótano- Oficina y Almacén y Plazas de aparcamiento (54 exteriores y 35 interiores)	SEPI	8.279	01/06/2016	01/04/2015	144.160	2 años con prórroga tácita por igual periodo	Renovación de contrato anterior con cambio condiciones
Paseo de la Castellana, 135: una planta completa y 24 plazas de aparcamiento	Empresa privada	950	01/07/2016		20.765	5 años, 3 de obligado cumplimiento	Renovación de contrato anterior con cambio condiciones.
Edificio Villa de Madrid: Plantas 2ª y 3ª y 13 plazas de aparcamiento	Empresa privada	5.846	10/11/2016	10/11/2016	53.818	5 años, 3 de obligado cumplimiento, con prórroga tácita por periodos de 2 años	Renta empieza a devengarse el 1/3/17 - 3,5 meses de carencia (Cliente proporcionado por empresa intermediaria)
Edificio Villa de Madrid: Planta 5ª y 7 plazas de aparcamiento	Empresa privada	887	31/05/2017	01/07/2017	10.583	10 años, 5 de obligado cumplimiento. Posibilidad prórrogas por periodos de 2 años	Cliente proporcionado por empresa intermediaria
Campos Velázquez: Bloque VI	Entidad privada sector educación	7.835	06/07/2017	31/08/2017	196.039 *	8 años de obligado cumplimiento, prorrogable por otros 3 periodos de 4 años	Existe una adenda del 24-10-17 que amplía la superficie alquilada con el sótano del edificio. Renta empieza a devengarse el 1/5/18 (9 meses de carencia)
Edificio Villa de Madrid: Planta baja derecha y 3 plazas de aparcamiento	Empresa privada	1.235	01/12/2017		8.908 *	10 años, 5 de obligado cumplimiento, con prórrogas tácitas de 1 año hasta un máximo de 10	Renta empieza a devengarse el 1/5/18 (5 meses de carencia). Cliente proporcionado por empresa intermediaria

* Se corresponde con la renta pactada ya que a 31/12/17 el contrato está en periodo de carencia.

Fuente: elaboración propia a partir de datos aportados por la Entidad.

Del análisis de estos contratos de arrendamiento formalizados en el periodo fiscalizado se han obtenido los resultados que se exponen a continuación:

- a) La mayoría de los contratos formalizados ha sido tramitada sin que existiesen normas internas escritas sobre los procedimientos a utilizar. Como ya se señaló anteriormente, las normas aprobadas por el CA el 27 de julio de 2016 (aplicables a todos los contratos excepto al de SEPI) eliminaron toda referencia a los procedimientos a utilizar en los arrendamientos, si bien

en la modificación posterior de diciembre de 2017 se volvieron a incluir normas aplicables a los arrendamientos.

- b) En todos los contratos se establece que serán de cuenta del arrendatario los gastos de comunidad de los edificios o complejos, importes que SEPIDES factura separados del coste del arrendamiento, salvo en los casos que expresamente se detalla. A tal fin, se suele pactar en contrato el pago de importes a cuenta por dichos gastos y la liquidación final de los mismos al principio del ejercicio siguiente al que corresponden. También son por cuenta de los arrendatarios el coste de los suministros de agua, electricidad, aire acondicionado, combustible y otros de uso privativo sobre el bien arrendado y el pago del IBI y de otras tasas y arbitrios municipales. El arrendatario se obliga también a suscribir y mantener por su cuenta y riesgo una póliza multiseguro que cubra los riesgos del espacio arrendado y la responsabilidad civil durante el periodo de duración del contrato y sus prórrogas. Se ha comprobado la existencia de estas pólizas de seguro en todos los contratos.
- c) Para los dos contratos formalizados que corresponden a renovaciones de contratos anteriores, se han pactado importantes rebajas en los precios respecto de los existentes en los contratos previos que fueron objeto de renovación.

- Por lo que respecta al contrato con SEPI, el anterior era de 1 de enero de 2010, con una duración anual, prorrogable tácitamente hasta el 31 de diciembre de 2014. Sobre dicho contrato inicial se habían producido diversas modificaciones, reduciendo los espacios alquilados y ajustando la renta a pagar. En diciembre de 2014 se formalizó una prórroga de 3 meses, señalándose que el 31 de marzo de 2015 quedaría extinguido el contrato. A dicha fecha, la renta mensual pagada por SEPI por las oficinas y 89 plazas de aparcamiento ascendía a 161.049 euros. Terminado el plazo de la prórroga, SEPI y SEPIDES iniciaron las negociaciones para la novación del contrato.

Se ha obtenido evidencia de que en dicho proceso de negociación se cruzaron diversas ofertas y contraofertas por las dos partes; la negociación, el cierre de la operación y su formalización se realizaron sin publicidad y concurrencia, lo cual en este caso se considera razonable al tratarse de la renegociación de un contrato preexistente. De la información aportada relativa a dicho proceso de negociación se desprende la intención de SEPI de que se redujera la renta a pagar. Con este fin, SEPI aportó una tasación efectuada en febrero de 2015 en la que se fija el precio medio en 15,13 euros por metro cuadrado frente a los 18,52 de precio medio a la fecha de finalización de la prórroga del contrato inicial. En el curso de estas negociaciones, SEPI dejó de pagar las facturas emitidas por SEPIDES por el importe de la renta anterior desde abril de 2015 a mayo de 2016, al entender que el contrato había perdido su vigencia, si bien continuaba ocupando el edificio, lo cual se puede entender como una medida de presión de SEPI en la negociación. Por parte de SEPIDES, la pretensión era que se mantuviera el precio medio del anterior contrato, habiendo aportado una tasación contratada por la Sociedad que establecía una renta media de 17,82 euros el metro cuadrado. La oferta final de SEPI consistió en fijar el precio en la media de las dos tasaciones aportadas por las partes (16,48 euros), precio sobre el que SEPIDES manifestó su disconformidad. A pesar de ello, finalmente este precio fue el recogido en el contrato celebrado el 1 de junio de 2016.

Cabe destacar que en el nuevo contrato se fija la renta mensual a pagar desde junio de 2016 en 144.304 euros, incluido el precio de las plazas de garaje (un 10,4% menor que la renta anterior), fijándose el precio por metro cuadrado de manera diferenciada según las plantas (menor para los sótanos y semisótanos y más elevada para las plantas baja a 8º del bloque V). En el contrato no se recoge diferenciadamente el precio de las plazas de aparcamiento, si bien de acuerdo con los cálculos efectuados por SEPIDES para la actualización de rentas, el precio para el nuevo contrato supuso una rebaja del 48% en el precio de las 35 plazas interiores, manteniéndose invariable el de las 54 plazas exteriores.

En definitiva, tras la renovación del contrato, el precio pagado por SEPI por el alquiler de oficinas es el menor de los pagados por los distintos arrendatarios de Campos Velázquez. Sin tener en cuenta el efecto de las plazas de garaje, el precio medio por metro cuadrado de las oficinas para SEPI es un 19% inferior al que pagan el resto de sus filiales por el arrendamiento de oficinas en el mismo Campos Velázquez, lo que supone un ahorro anual para SEPI y un menor ingreso para SEPIDES de alrededor de 0,4 millones de euros. El otorgamiento a SEPI de unas condiciones ventajosas en los precios del arrendamiento puede tener repercusiones en las posibles renegociaciones de contratos con el resto de arrendatarios, lo que afectaría negativamente a los ingresos patrimoniales de SEPIDES. Lo expuesto pone de manifiesto que la negociación efectuada entre una filial y su único accionista no puede considerarse en ningún caso en términos de igualdad.

- El contrato de las oficinas en el Paseo de la Castellana 135, formalizado el 1 de julio de 2016, tiene su antecedente en otro formalizado en junio de 2008 con efectos 1 de septiembre de dicho año y por un periodo de 5 años, cuyo objeto eran 950 metros cuadrados de oficinas y 24 plazas de aparcamiento, si bien en el contrato no se estableció diferenciadamente el precio de las plazas de aparcamiento sino solo el de las oficinas. En dicho contrato se especificó que al arrendatario le correspondía el pago de los gastos por los consumos y la climatización de la oficina y a SEPIDES el de los gastos de comunidad y de los servicios del edificio, así como de los impuestos, tasas y contribuciones que recaen sobre el inmueble. Dicho contrato fue objeto de prórroga por un periodo de 3 años en septiembre de 2013. En marzo de 2016 la empresa privada arrendataria planteó a SEPIDES la necesidad de acometer una reforma en la oficina con un coste de 500.000 euros, para adecuarla a las nuevas necesidades de su negocio, manifestando que el coste de dicha reforma le resultaba difícil de asumir sumado al alto precio que estaban pagando por el alquiler (28.581 euros mensuales por la oficina y las plazas de garaje), por lo que solicitaron a SEPIDES una nueva ubicación para su sede o una reducción en la renta.

En abril de 2016, SEPIDES manifestó su disposición a negociar las condiciones del arrendamiento, ofreciendo una reducción de la renta a 19,50 euros el metro cuadrado más el coste de las plazas de aparcamiento y la asunción por el arrendatario de todos los gastos de comunidad y de los impuestos y tasas. Dicha oferta fue rechazada por la empresa arrendataria por lo que en mayo SEPIDES realizó una nueva oferta con un precio mensual de 18 euros el metro cuadrado, 140 euros por cada plaza más los gastos de comunidad y una duración del contrato de 5 años, con renovación por periodos adicionales de 2 años y revisión de rentas a precio de mercado en el tercer ejercicio. Dicha oferta fue elevada por el Director de negocios

de la actividad inmobiliaria de SEPIDES al CD, que aprobó la operación el 9 de junio de 2016. Según consta en la propuesta elevada al CD, la justificación del nuevo contrato es ampliar la vigencia del mismo, manteniendo el mismo arrendatario pero con una reducción de la renta, ya que el arrendatario considera que en la zona hay espacios disponibles a menor precio. El 1 de julio de 2016 se formalizó el nuevo contrato y se rescindió el anterior.

Con el precio pactado en el nuevo contrato, el total a pagar por la empresa arrendataria ascendería a 20.459 euros mensuales más gastos. Considerando que los gastos de comunidad en aquella fecha ascendían a 3.959 euros y que la imputación mensual del IBI y de la tasa de gestión de residuos urbanos supone 1.124 euros, el importe total a pagar por el arrendatario sería de 25.542 euros, que frente a lo facturado hasta dicha fecha (28.581 euros) supone una reducción en la renta de 3.039 euros mensuales (un 11% inferior a la anterior).

En cuanto a la documentación aportada para fijar la renta ofertada, se han aportado los datos de siete fichas de comercialización de arrendamientos de dos empresas que trabajan para SEPIDES como intermediarios inmobiliarios, según las cuales la renta máxima de inicio de negociación era de 19 euros el metro cuadrado, la renta media de inicio de 16,79 euros y la mínima de 15, si bien las dos fichas que corresponden al mismo edificio fijan en 19 y 18 euros la renta de negociación. Hay que tener en cuenta que en cualquier negociación la renta definitiva suele reducirse entre un 5 y un 15% sobre la de partida. Sin embargo, no se llegó a aportar al CD un informe tasación elaborado por una consultora a fecha 31 de diciembre de 2015, en el que se establecía una renta de mercado de 24 euros para la oficina descrita, así como una horquilla de precios de inicio de negociación de inmuebles en comercialización con rentas entre los 16 y 31 euros el metro cuadrado; además, cabe señalar que los precios que en ese momento se estaban pagando por los alquileres de Campos Velázquez eran todos superiores, excepto en el caso de SEPI, cuando el edificio de Castellana 135 se encuentra una zona más valorada que la zona de Campos Velázquez.

Por último, señalar que toda la negociación y cierre de la operación y su formalización se ha realizado sin que exista ningún tipo de publicidad y concurrencia a la hora de otorgar el contrato, si bien en este caso se considera razonable al ser una renegociación.

- d) En los otros cuatro contratos formalizados en el periodo, los espacios alquilados estaban desocupados en el momento de formalizarse el alquiler y se encontraban anunciados como espacios disponibles en la página WEB de SEPIDES en la información sobre la cartera inmobiliaria. Esta ha sido la única publicidad dada por la Sociedad con carácter previo a la adjudicación de los contratos.
- e) En tres de los casos, que corresponden a los arrendamientos de oficinas en el Edificio Villa de Madrid, en la negociación y búsqueda del arrendatario participaron intermediarios externos contratados por la Sociedad. Entre el ejercicio 2010 y 2012, SEPIDES firmó 12 contratos con empresas inmobiliarias de mandato de comercialización de sus activos sin exclusividad. Dichos contratos, de duración anual y prorrogables tácitamente, permiten presentar potenciales clientes a SEPIDES, tanto para la formalización de operaciones de arrendamiento como para operaciones de compraventa de los bienes de su cartera inmobiliaria. Los

honorarios a percibir por estos intermediarios son el 8,33% de la renta anual pactada en el caso de arrendamientos (un mes de alquiler) y entre el 2,5 y el 1,5% del precio final, concretado en tramos según la cuantía de la operación, en el caso de las ventas. Las tres operaciones de arrendamiento formalizadas con participación de intermediarios en los ejercicios 2016 y 2017 han supuesto un coste conjunto para SEPIDES de 72.143 euros.

- f) En estas tres operaciones, la propuesta elevada al CD fue elaborada por la Dirección de negocios de la actividad inmobiliaria en base a la oferta presentada por el cliente a través del intermediario. No consta que haya existido más publicidad que la publicación en la WEB de SEPIDES dentro de la información sobre la cartera inmobiliaria y la que eventualmente puedan haber realizado los intermediarios inmobiliarios. En ninguno de estos tres casos se ha promovido la concurrencia, si bien hay que considerar que no resulta fácil la obtención de clientes en una zona en la que la demanda de oficinas es menor que en el centro de la ciudad.
- g) El contrato formalizado para el alquiler de las plantas 2ª y 3ª y 23 plazas de aparcamiento del Edificio Villa de Madrid en 2016 utilizó como referencia para la fijación del precio una tasación de diciembre de 2015 que fija los valores de la renta de arrendamiento en el entorno del Edificio entre los 7 y los 10 euros el metro cuadrado; en el contrato se estableció el precio por metro cuadrado de oficinas en 8,75 euros el metro cuadrado. En su reunión del 27 octubre de 2016 el CD aprobó unas condiciones, aunque algunas de ellas posteriormente no quedaron plasmadas en el contrato formalizado; en particular, no se exigió un aval por seis meses de renta y no se incluyó una cláusula de actualización de rentas a precios de mercado, habiéndose pactado, en cambio, que la renta se actualizaría de acuerdo con el índice de precios de alquiler de oficinas a nivel autonómico publicado por el INE.
- h) El contrato formalizado en 2017 para el alquiler de la 5ª planta y 8 plazas de aparcamiento del Edificio Villa de Madrid utilizó como referencia una tasación y estudio de rentas efectuada en enero de 2017, que fija la renta para dicha planta en 7,75 euros el metro cuadrado de oficina (incluido el uso de las terrazas) y la renta por plaza de aparcamiento en 60 euros. La oferta presentada por la empresa arrendataria establece un precio global de 127.000 euros anuales los dos primeros años y 167.100 euros anuales los tres siguientes, incluyendo en dicho precio los gastos de comunidad. Para el primer ejercicio, y descontando la renta de las plazas de aparcamiento (que SEPIDES cuantifica en 67 euros) y la estimación de 2,5 euros metros cuadrado para los gastos de comunidad, el precio ofertado equivaldría a 8,91 euros por metros cuadrado. Cabe resaltar que el único coste que no ha asumido este arrendatario es el IBI, lo que supone una excepción a la norma general de los contratos y cuya valoración equivaldría en imputación mensual a aproximadamente 1,40 euros mensuales por metro cuadrado. Por lo que respecta a las condiciones aprobadas por el CD que posteriormente no han quedado plasmadas en el contrato formalizado, no se incluyó una cláusula de actualización de rentas a precios de mercado después del quinto año, sino que se pactó que la renta se actualizaría de acuerdo con el índice de precios de alquiler de oficinas a nivel autonómico publicado por el INE.
- i) El contrato formalizado en 2017 para el alquiler de la planta baja derecha y 3 plazas de aparcamiento del Edificio Villa de Madrid utiliza como referencia la misma tasación de enero

de 2017 antes mencionada, que fija la renta en 7 euros el metro cuadrado de oficina y en 60 euros por plaza de aparcamiento. La oferta presentada por la arrendataria ofrece una renta creciente anualmente que parte de 7,05 euros el metro cuadrado el primer ejercicio y llega a 8,30 euros el quinto año; y una renta por plaza de aparcamiento de 67 euros. Adicionalmente, ofreció 2,5 euros mes por metro cuadrado por los gastos comunes y los suministros de las zonas comunes, si bien exigía que el IBI fuera por cuenta de SEPIDES (equivale a un coste para SEPIDES de 1,4 euros mensuales por metro cuadrado). El contrato firmado recoge todas las cláusulas de la oferta presentada, que coinciden con las condiciones aprobadas por el CD de SEPIDES. En 2018 se ha firmado un anexo al contrato por el que se amplía en 7 el número de las plazas de garaje arrendadas.

- j) El último de los arrendamientos formalizados en el periodo fiscalizado corresponde al bloque VI del complejo Campos Velázquez. Este bloque había estado ocupado hasta agosto de 2014, por lo que se inició una rehabilitación integral del mismo que debía estar finalizada en junio de 2017. En noviembre de 2016, SEPIDES encargó un informe de tasación de rentas a una consultora privada y en mayo de 2017 solicitó a la misma empresa que actualizara el informe citado y encargó informes similares a otras dos consultoras. En estos informes se valoró también el coste que se podría exigir por permitir fijar en la fachada del edificio un rótulo con el logo de la empresa arrendataria. Estos informes establecieron que el arrendamiento del edificio completo permitiría la obtención de mayores rentas, fijando como precio medio del arrendamiento (las plantas altas tienen mayor precio que las bajas y sótanos) valores entre los 21 y los 23 euros por metro cuadrado; para las plazas de garaje interiores entre 130 y 150 euros y para las exteriores entre 80 y 95 euros; y por poner el rótulo en la fachada entre 1 y 1,5 euros por metro cuadrado de la superficie sobre rasante del edificio.

A finales de junio de 2017, la Dirección de negocios de la actividad inmobiliaria presentó una propuesta a los CD de SEPIDES y de SEPI y al CA de SEPIDES. En dicha propuesta y en cuanto a los posibles interesados en el alquiler del bloque, se pone de manifiesto que en 2012 SEPIDES había contactado con las empresas del Grupo SEPI ofreciéndoles los activos de su propiedad con superficies disponibles pero que ninguna de ellas había mostrado interés. En los últimos meses, únicamente Equipos Nucleares, S.A., había manifestado que estaría dispuesta a alquilar media planta, y MERCASA había presentado una oferta con un precio de 16 euros el metro cuadrado para el alquiler de tres de las nueve plantas. En cuanto al sector privado, SEPIDES disponía de una oferta de una entidad privada por cuatro plantas y a un precio de 20 euros el metro cuadrado. La oferta que se consideraba en la propuesta como la más interesante era la última presentada por la entidad privada del sector de la educación que ya tenía alquilados los bloques III y IV del complejo (esta entidad había presentado diversas ofertas en las que progresivamente ampliaba la superficie y el precio a pagar), en la que se comprometía a alquilar la totalidad del bloque a un precio de 26 euros el metro cuadrado, excepto el sótano, por el que ofrecía la mitad de precio (siempre que se pudiera obtener la correspondiente licencia de actividad) y con un plazo de ocho años de obligado cumplimiento más posibles prórrogas, aunque solicitando nueve meses de carencia. En total, este contrato supondrá para SEPIDES unos ingresos en el periodo de obligado cumplimiento de 16,8 millones de euros, presentando una renta superior a las tasaciones y la ventaja de alquilar el

edificio completo a un mismo inquilino, lo que facilita la gestión. Este es el único contrato de arrendamiento formalizado en el periodo fiscalizado en el que ha existido concurrencia previa al acuerdo de adjudicación del contrato.

Por lo que respecta a la negociación para utilizar la fachada para situar el rótulo con el nombre de la entidad, la propuesta elevada por la Dirección de negocios de la actividad inmobiliaria establecía el pago de 0,5 euros por metro cuadrado sobre rasante, asumiendo el arrendatario la retirada del rótulo existente y la instalación del nuevo, así como todos los gastos, tributos, licencias e impuestos que se derivaran de su instalación. Teniendo en cuenta las buenas condiciones obtenidas por SEPIDES en el arrendamiento se considera que este precio, si bien no alcanza al de las tasaciones existentes, resulta razonablemente aceptable.

Estas propuestas fueron aprobadas por los CD de SEPI y SEPIDES y, dada su cuantía, por el CA de SEPIDES.

- k) En todos los contratos formalizados se estableció la obligación de prestar fianza por importe de dos mensualidades de la renta pactada, excepto en el caso del contrato con SEPI que, en virtud de lo establecido en el artículo 36.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, está eximido de esta obligación. Como garantías adicionales, los arrendatarios de los dos contratos de alquiler del Edificio Villa de Madrid formalizados en 2017, han presentado avales a favor de SEPIDES por importe de seis mensualidades de renta.

II.3.2.- Otros arrendamientos de bienes de SEPIDES

El arrendamiento de oficinas y de las plazas de aparcamiento constituye el núcleo esencial de los ingresos facturados por SEPIDES por arrendamiento de bienes, ya que supone un 99% de los ingresos por este concepto. En el siguiente cuadro se detallan por tipo de bienes las cifras contenidas en el epígrafe de ingresos por arrendamientos de la cuenta de pérdidas y ganancias de SEPIDES.

CUADRO Nº 9: Detalle por tipo de bienes de la cifra de "Ingresos por arrendamientos"
(en euros)

Descripción	2016	2017
Arrendamientos de oficinas y plazas de aparcamiento asociadas	10.623.662,81	11.934.500,54
Arrendamientos de viviendas	32.504,06	31.450,76
Arrendamientos de naves industriales	14.183,85	14.268,36
Importe en cuenta de pérdidas y ganancias	10.670.350,72	11.980.219,66

Fuente: Datos de la contabilidad de SEPIDES

Además de los contratos de arrendamiento formalizados durante los ejercicios 2016 y 2017 analizados en el epígrafe anterior, los ingresos por arrendamiento de oficinas y de las plazas de aparcamiento han provenido durante estos dos ejercicios de otros contratos de arrendamiento que mantenían su vigencia. Por una parte, los contratos formalizados con otras entidades públicas (Navantia, Cofivacasa, Cetarsa, Mayasa y SEPIDES Gestión, S.A., en Campos Velázquez y con EFE en el Edificio Génesis); y por otra, con entidades privadas (entidad de sector de la educación

y local comercial en Campos Velázquez, tres sociedades en el Edificio Génesis, una sociedad en Castellana 135, otra en el local de Santiago de Compostela y plazas de garaje a particulares tanto en el Edificio Génesis como en el Edificio Villa de Madrid).

Los ingresos por arrendamientos de naves industriales proceden únicamente del contrato de arrendamiento de una nave a Parque Empresarial de Sagunto, S.L., sociedad en la que SEPIDES tiene una participación del 50%.

Por lo que respecta al arrendamiento de viviendas, SEPIDES es propietario de 127 viviendas distribuidas en diversas promociones de las que a 31 de diciembre de 2017 se encontraban arrendadas 96, habiendo generado unos ingresos por arrendamiento en dicho ejercicio de 31.450,76 euros. Estas viviendas, en todos los casos, son de libre disposición, no estando sujetas a ningún tipo de protección social. En el siguiente cuadro se incluye el detalle de las viviendas titularidad de SEPIDES clasificadas por promociones y los datos de las arrendadas y las disponibles, así como las rentas obtenidas en los ejercicios 2016 y 2017.

CUADRO Nº 10: Detalle de las viviendas titularidad de SEPIDES

Denominación	Municipio (Provincia)	Nº Viviendas	Arrendadas a 31/12/2017	Disponibles	Renta arrendamiento (euros)	
					2016	2017
La Botjosa	Sallent (Barcelona)	68	60	8 (b)	20.337,42	20.539,02
Vilafruns empleados	Balsareny (Barcelona)	28	23	5 (b)	3.722,52	2.346,99
Vilafruns directivos	Balsareny (Barcelona)	11	3	8	--	--
Juliana	Gijón (Asturias)	12	8	4 (a)	481,28	478,57
Barrio Loredo	Abanto (Vizcaya)	1	1	--	3.233,04	3.280,87
Dos de mayo	Valladolid (Valladolid)	1	1	--	4.729,80	4.805,31
Rocicas	Avilés (Asturias)	3	--	3	--	--
Estrellas	Avilés (Asturias)	3	--	3	--	--
Total		127	96	31	32.504,06	31.450,76

(a) - Las viviendas disponibles se encuentran comercializadas para su venta y no para alquiler.

(b) - Durante 2018 se han arrendado dos de las viviendas disponibles.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos aportados en la fiscalización

A la fecha de redacción de este Informe, muchos de los contratos de arrendamiento vigentes presentaban gran antigüedad y tenían fijadas unas condiciones de renta de cuantía mínima. Así, de los 96 contratos vigentes, la renta mensual de 80 no alcanzaba los 20 euros (49 viviendas en La Botjosa, 23 en Vilafruns empleados y 8 en Juliana) y tres viviendas estaban cedidas en uso sin existir contrato ni tener fijada renta (Vilafruns directivos). En consecuencia, la renta de solo 13 contratos se puede considerar como precio de mercado (11 en La Botjosa y las viviendas de Abanto y Valladolid). En lo que respecta a la repercusión de gastos, solo a las viviendas de Juliana y Abanto se les repercutían los gastos de comunidad y en Valladolid, Juliana y parte de las viviendas de la Botjosa se les repercutía el IBI.

Además, según se desprende del análisis del inventario técnico y de las reuniones con el personal de la Dirección de negocios de la actividad inmobiliaria, existían otros problemas sin resolver relativos a la situación real y el control de estos bienes:

- a) En La Botjosa existen diversas construcciones techadas y con puerta que eran originariamente usadas como garaje y de las que se desconoce quiénes son sus usuarios y ocupadores actuales.
- b) En Vilafruns directivos se tenía conocimiento de que tres de la viviendas estaban siendo ocupadas por antiguos empleados, sin que exista contrato de arrendamiento ni estén pagando ninguna renta, justificando su ocupación en antiguos derechos de cesión de uso en virtud de convenios colectivos. SEPIDES ha intentado mediante demandas de conciliación regularizar la situación amistosamente, sin haber obtenido resultados a la fecha de cierre de los trabajos.
- c) Todas las viviendas de Vilafruns, tanto de directivos como de empleados, no se encuentran segregadas e individualizadas en el Catastro ni tampoco en el Registro de la propiedad.

Teniendo en cuenta que el volumen de ingresos que generan estos activos de SEPIDES resulta inmaterial si se compara con los recursos que es necesario dedicar para su gestión, desde el punto de vista operativo y de eficiencia resultaría más razonable la enajenación de estos activos, especialmente de los que generan rentas simbólicas.

II.3.3.- Gestión de los arrendamientos: facturación y actualización de precios, fianzas, garantías y seguros

Una vez formalizados los contratos de arrendamiento por parte de SEPIDES, la Dirección financiera mensualmente emite las facturas a los distintos arrendatarios. Es también esta unidad la que calcula las actualizaciones de renta que se aplican anualmente y que son comunicadas mediante carta a los arrendatarios con anterioridad a su aplicación. Como norma general, la actualización de rentas se realiza conforme al IPC anual del último mes del periodo anterior, pudiendo ocurrir en algunos casos que la renta se rebaje en caso de un IPC negativo, como ocurrió en algunas de las revisiones de precios del ejercicio 2015. En ocasiones, la aplicación de la modificación de la renta en las facturas se produce con un mes de retraso, si bien en estos casos se ha comprobado que se regularizan las rentas anteriores.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, establece en su artículo 36 la obligación de la prestación de fianza en los contratos de arrendamiento, cuya cuantía se fija en dos mensualidades para los alquileres para uso distinto del de vivienda y en una mensualidad en el caso de las viviendas. Se ha comprobado que en todos los contratos de arrendamiento de oficinas formalizados por SEPIDES se ha exigido dicha garantía con carácter general, salvo en el caso del contrato formalizado con SEPI, que queda exceptuada de dicha obligación por ser un ente público dependiente de la AGE. Dichas fianzas no son objeto de actualización durante los tres primeros ejercicios de vigencia de los contratos, pero sí podrán actualizarse en los casos de prórroga de los contratos, de acuerdo con la renta vigente en dicho momento. A 31 de diciembre de 2017, el importe total de las fianzas recibidas por SEPIDES ascendía a casi 2 millones de euros.

Estas fianzas, en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 29/1994, han de ser depositadas en la Comunidad Autónoma en la que radique el bien arrendado o en el ente público que esta designe. Dado que la mayoría de los bienes arrendados está situada en la

Comunidad de Madrid (99% de las fianzas), se ha comprobado únicamente el cumplimiento de esta obligación de depósito de las fianzas en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. SEPIDES está acogida al régimen concertado de la norma reguladora, realizando una liquidación anual a principios de ejercicio respecto de las operaciones de arrendamiento formalizadas en el ejercicio anterior y depositando el 90% de las fianzas recibidas. En febrero de 2018, dentro del plazo establecido, SEPIDES presentó la liquidación de 2017, ingresando el importe correspondiente, al igual que había hecho en los ejercicios precedentes.

El artículo 36.5 de la Ley 29/1994 prevé que las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía adicional a la fianza para el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones contractuales. De los contratos vivos a 31 de diciembre de 2017, únicamente en los contratos formalizados en 2017 para el arrendamiento de la planta quinta y de parte de la planta baja del Edificio Villa de Madrid a dos empresas privadas, SEPIDES solicitó como garantía adicional la formalización de avales por el importe equivalente a seis meses de renta. Con anterioridad, únicamente en el primer contrato formalizado con la entidad del sector de la educación para arrendar el bloque IV en Campos Velázquez había exigido avales bancarios por un total de 1,7 millones de euros, cuya vigencia duró hasta junio de 2013. Estos avales garantizaban la firma del contrato de arrendamiento tras la obra realizada y un año de renta. Tras la renovación del contrato en 2013, dicha garantía dejó de ser solicitada.

Por lo que respecta a la contratación de seguros sobre los bienes arrendados, todos los contratos de oficinas y locales analizados incluyen una cláusula por la que el arrendatario se compromete a contratar un seguro multirisgo que cubra los posibles riesgos del local arrendado, incluidos los derivados de obras que se puedan autorizar y la correspondiente responsabilidad civil, tanto del tomador como de SEPIDES. Los arrendatarios se comprometen a mantener las pólizas en vigor durante toda la duración del contrato y a facilitar a SEPIDES certificados de las correspondientes pólizas y justificantes del pago de las primas. Se ha comprobado que SEPIDES dispone de la justificación acreditativa del cumplimiento de estas obligaciones.

II.3.4.- Análisis de las operaciones de venta de activos inmobiliarios efectuadas en 2016 y 2017

Se han analizado las cuatro operaciones de enajenación de activos inmobiliarios elevadas a escritura pública durante los ejercicios 2016 y 2017 por parte de SEPIDES, cuyo valor ha superado los 50.000 euros, con independencia de que los acuerdos y negociaciones de las operaciones, en alguno de los casos, hayan tenido lugar en fechas anteriores. Todas las operaciones analizadas han producido beneficios contables para SEPIDES. En los expedientes analizados se ha verificado el cumplimiento de las normas internas vigentes en la fecha en que fueron firmadas cada una de las operaciones, así como otros aspectos que se han considerado relevantes en cada operación particular.

En el siguiente cuadro se detallan los principales datos de las operaciones analizadas:

**CUADRO Nº 11: Operaciones de enajenación de bienes inmobiliarios analizadas
(en euros)**

Descripción	Fecha operación	Importe venta	Beneficio Contable
Parcela de uso industrial, libre de ocupantes y edificación en "La Botjosa" (Barcelona)	Contrato de arras 12/11/2015 Escritura 29/12/2016	900.000,00	479.217,66
Dos terrenos urbanos en zona de Solía, pueblo Liaño, Municipio de Villaescusa (Cantabria)	Contrato opción de compra 28/7/2015 Escritura 30/11/2016	150.000,00	144.098,30
Nave nido N-3.2 (tipología T1) ubicada en el Parque Empresarial de Cantabria (PEC)	Escritura 30/11/2016	175.000,00	75.821,38
Venta de la Nave Talleres en Sagunto (Valencia)	Escritura 29/12/2017	3.792.769,78	1.554.082,58

Fuente: elaboración propia a partir de datos aportados por la Entidad.

Del análisis de estos contratos de enajenación de bienes se han obtenido los resultados que se exponen a continuación:

- a) En todas las enajenaciones se ha aplicado el procedimiento de enajenación directa o procedimiento ordinario, sin que en ninguno de los casos se hayan utilizado los procedimientos previstos para subasta o concurso.
- b) En todos los casos la tramitación del expediente se ha iniciado con una propuesta de la Dirección comercial y de negocios.
- c) Se han aportado tasaciones realizadas específicamente para cada operación antes de fijar las condiciones de venta y de una antigüedad inferior a los seis meses a la fecha de establecimiento de dichas condiciones. En algunos casos se ha acordado la adjudicación de la venta superando dicho plazo, lo cual no puede considerarse un incumplimiento de la norma.
- d) El CD de SEPIDES ha aprobado las condiciones de venta de las operaciones formalizadas en todas las operaciones excepto en el caso de la venta de la nave de Sagunto, por las peculiaridades de la operación que luego se señalan.
- e) Todas las licitaciones se han realizado publicando las condiciones de venta en la WEB de SEPIDES, excepto en el caso de la venta de la nave de Sagunto, y el procedimiento no se ha iniciado hasta que existiera un interesado en la adquisición. En ninguno de los anuncios de las licitaciones se ha establecido el carácter confidencial de los documentos a aportar y ningún licitador lo ha solicitado expresamente. En el caso de la venta de la parcela de La Botjosa existía previamente a la venta un cartel publicitario desde 2012. En ningún caso, por tanto, ha sido precisa la participación de un intermediario para la ejecución de las operaciones, lo que hubiese conllevado el pago de una comisión por parte de SEPIDES. De la documentación aportada en la Fiscalización, se desprende que para el CD de SEPIDES la ejecución de las operaciones directamente sin intermediarios se ha considerado como un supuesto de ahorro de costes de intermediación; sin embargo, esta forma de ejecutar las operaciones debería considerarse normal, teniendo en cuenta que esta Empresa se dedica a la gestión inmobiliaria y dispone de un departamento comercial con personal contratado específicamente para realizar labores comerciales.

- f) En todas las licitaciones, excepto para la nave de Sagunto, se estableció un plazo de 15 días para la presentación de ofertas, si bien en ninguno de los casos se presentaron más ofertas que la de la que resultó adjudicataria.
- g) En cuanto al cumplimiento de la norma que no permite vender por debajo del valor de la tasación aceptada por la Dirección comercial (norma incluida en las aprobadas en 2016), se ha cumplido en todas la enajenaciones excepto en la venta de la parcela de uso industrial de La Botjosa, si bien en este caso el acuerdo de venta es anterior a la aprobación de la norma. En esta enajenación, al establecer las condiciones de venta se fijó un precio de venta de 900.000 euros para una parcela que se había tasado en 798.000 euros para las condiciones en que se encontraba y antes de gastos de urbanización. Pero las condiciones de venta aprobadas incluían la obligación de SEPIDES de hacerse cargo del coste de las obras de urbanización necesarias previas a la venta. A la fecha de redacción de este Informe, el valor de dichas obras, estando pendiente de liquidarse determinados conceptos, ascendía a 189.171 euros, coste que, si se deduce del precio de venta, supondría un importe de venta de la parcela inferior al de tasación. Del examen de la documentación facilitada relativa al proceso de fijación de las condiciones de la venta y a su aprobación no se ha encontrado referencia alguna expresa al previsible coste de las obras de urbanización, a pesar de que esta información hubiera resultado imprescindible para la toma de la decisión de la venta. La primera valoración del coste de las obras figura el presupuesto incluido en el POA de 2016, en el que se cuantificó la obra en 117.350 euros.
- h) El CD aprobó todas la operaciones de venta, excepto la venta de la nave de Sagunto que fue aprobada por el CA, conforme lo establecido en la normas vigentes, al superar su importe los 2 millones de euros.
- i) La venta de la Nave Talleres de Sagunto se efectuó a la Generalitat Valenciana a finales de 2017. En relación con dicha nave, existía un litigio judicial abierto como consecuencia de que la nave había sido cedida anteriormente a esta Comunidad Autónoma para su uso quien había realizado inversiones en ella y mantenía su ocupación. Tras un fallo judicial que obligaba a la Comunidad Autónoma a restituir a SEPIDES la posesión de la nave, acabando con su ocupación, se iniciaron los contactos para la transmisión de su titularidad. Parte del pago del precio pactado para la venta (3.792.770 euros) se efectuó en especie mediante la entrega por parte de la Generalitat Valenciana de una finca en Paterna que se ha valorado en 774.046 euros y el resto, por 3.018.724 euros, abonado en efectivo. En este expediente no ha existido una aprobación de las condiciones de venta propiamente dichas ya que la venta se efectuó por el valor de tasación; debido a su cuantía, el CA aprobó la enajenación de acuerdo con las propuestas del CD.

II.3.5.- Política comercial y de publicidad

Se ha analizado la política comercial y de publicidad de SEPIDES en relación con la gestión y explotación de sus activos inmobiliarios. Dentro de la estructura organizativa de SEPIDES, la comercialización de los bienes en venta y de los disponibles para su arrendamiento corresponde a la Subdirección comercial, encuadrada dentro de la Dirección de negocios de la actividad inmobiliaria, que es a quien corresponde elevar las propuestas de venta o arrendamiento al CD.

En la fecha de realización de los trabajos de esta Fiscalización, la Subdirección comercial estaba integrada por el subdirector, dos comerciales y otras cuatro personas con funciones de personal de apoyo. Esta subdirección se dedicaba a gestionar y comercializar no solo los bienes inmobiliarios de SEPIDES sino también los de sus filiales. Correspondía a esta Unidad realizar las negociaciones previas al iniciarse los contactos con un interesado y fijar las posibles condiciones de venta o arrendamiento para su aprobación por el órgano competente, de acuerdo con las tasaciones o valoraciones que se solicitaran o de las que se dispusiera. También le correspondía mantener el contacto con las distintas empresas de intermediación externa que SEPIDES tiene contratadas.

Esta Unidad es quien ha elaborado el inventario comercial (al que se ha hecho referencia en el epígrafe II.2.1. de este Informe) que incluye los bienes que tienen prefijadas condiciones para su venta o arrendamiento y el detalle de los bienes arrendados. No todos los bienes disponibles para la venta figuran incluidos en dicho inventario, ya que en algunos casos no se consideran adecuadas las tasaciones recibidas respecto al precio que la Subdirección comercial considera adecuado.

Corresponde a esta Unidad llevar a cabo las iniciativas que considere oportunas a los efectos de publicitar los activos inmobiliarios con objeto de captar clientes. De acuerdo con los datos facilitados, la publicidad activa realizada por SEPIDES en relación con los bienes comercializados se ha limitado durante el periodo fiscalizado a:

- Tener publicada en su página WEB información sobre la “cartera inmobiliaria” del Grupo, en la que se incluye información sobre los bienes en comercialización (fotos, características de los bienes, superficie, situación y otros detalles de los bienes disponibles). En ningún caso se informa en las descripciones si está previsto que los bienes sean vendidos o arrendados. Durante los trabajos de campo de la Fiscalización se ha comprobado que la información de dicha página WEB no se encontraba en todos los casos debidamente actualizada, existiendo discrepancias respecto a los bienes que figuraban en el inventario comercial. Parte de dichas discrepancias se deben a retrasos en las actualizaciones de la información. A la fecha de redacción de este Informe, una vez finalizados los trabajos de campo, se ha comprobado que la información publicada se encontraba más actualizada tras haberse puesto de manifiesto esta deficiencia en las reuniones mantenidas con el personal de la Entidad.
- La colocación de vallas situadas en los polígonos industriales en los que están disponibles para la venta o arrendamiento parcelas o naves industriales. Sin embargo, la Subdirección comercial no disponía de una relación de las vallas que contenían los anuncios de los activos de SEPIDES.

SEPIDES no ha acreditado que durante los ejercicios 2016 y 2017 se hayan dedicado fondos a publicidad en prensa, medios digitales o páginas WEB especializadas en el mercado inmobiliario, ni a la impresión de folletos individuales de las distintas promociones, especialmente para los

polígonos industriales, fundamentándose por la Sociedad esta falta de actuación en este campo en el ahorro de dichos gastos a partir del comienzo de la crisis para no generar un mayor déficit.⁸

El total de los gastos de publicidad contabilizados durante los ejercicios 2016 y 2017 asciende únicamente a 15.813 euros, de los que 6.212 euros corresponden a gastos para la instalación y renovación de vallas, 5.971 euros a gastos de publicación de un folleto corporativo de la Empresa para los actos de la Presidencia y otros actos, 2.200 euros para reportajes fotográficos en su mayoría de bienes de las filiales, 747 euros al pago de un anuncio en prensa que se había publicado en 2012, 605 euros al patrocinio de una revista sobre el capital riesgo (actividad empresarial de la Empresa) y 78 euros a la publicación en el BOE de un anuncio por obligación legal. Lo expuesto pone de manifiesto una carencia por parte de SEPIDES de actuaciones en publicidad activa destinada a obtener los máximos rendimientos de sus activos inmobiliarios.

Por lo que respecta al mantenimiento y actualización de la página WEB de SEPIDES, corresponde a la Responsable de comunicación de la Sociedad, que está integrada en el ámbito organizativo de la Secretaría general de SEPIDES, de la que depende también la Asesoría jurídica. La Responsable de comunicación es la encargada de que se publique en la “cartera inmobiliaria” cuanta información le es trasladada, principalmente a través de correo electrónico, por la Subdirección comercial. Sin embargo, no consta la existencia de normas escritas que establezcan qué datos y en qué momento deben ser comunicados para su publicación; la existencia de dichas normas ayudaría a que la página WEB estuviese en todo momento actualizada.

En la página WEB también figura el “perfil del contratante”, donde se publican los anuncios de todas las licitaciones que se inician para la venta de activos inmobiliarios y que son elaboradas por la Asesoría jurídica, que es quien las comunica a la Responsable de comunicación, que depende de la misma área jurídica.

El área de comunicación sí dispone de una relación de las vallas publicitarias instaladas por SEPIDES, lo que pone de manifiesto una falta de coordinación entre las unidades. A la fecha de finalización de los trabajos de campo, eran únicamente tres las vallas publicitarias existentes, una de ellas situada en el Parque empresarial de Cantabria, donde estaban disponibles para la venta 43 naves nido a 31 de diciembre de 2017, otra en el Polígono industrial Cortijo del Conde de Granada, donde existían 8 naves (2 de ellas arrendadas con opción a compra en 2018), y la tercera en el Polígono Puerta de Granada, donde estaban a la venta distintos solares.

⁸ A pesar de lo manifestado por SEPIDES en alegaciones no se ha acreditado la existencia de contratación alguna de publicidad en páginas WEB, ni la confección de dípticos, ni la contratación de mupis, ni la inserción de anuncios en prensa por parte de SEPIDES durante los ejercicios fiscalizados.

III.- CONCLUSIONES

III.1. CONCLUSIONES RELATIVAS A LA NORMATIVA APLICABLE Y A LAS NORMAS INTERNAS DE LA ENTIDAD

Primera.- El Título VII de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas dedicado al Patrimonio Empresarial de la AGE, establece que las sociedades mercantiles estatales se registrarán por el presente título y por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que les sean de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación.

Por su parte, el TRLCSP, normativa aplicable en el periodo fiscalizado, configuraba a SEPIDES como poder adjudicador, por lo que en materia de preparación y adjudicación de los contratos la Sociedad estaba sometida a dicha Ley así como a sus instrucciones internas de contratación, lo que supone que la adjudicación de los contratos debía respetar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. No obstante, el TRLCSP excluía de su aplicación los contratos de compraventa, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, señalando su carácter de contratos privados. En consecuencia, estos contratos están sujetos a las normas de derecho privado y a las instrucciones internas de contratación que fije la propia Sociedad, todo ello sin perjuicio de las normas específicas por razón de materia del contrato, en especial los arrendamientos de inmuebles que están sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en lo que afecta a la gestión de los ingresos derivados de sus inversiones inmobiliarias, establece la obligación de las entidades sujetas a ella de publicar en su sede electrónica o página WEB la información relativa a los actos de gestión con repercusión económica. (Subapartado II.1.)

Segunda.- SEPIDES ha mantenido vigentes durante el periodo fiscalizado diversas instrucciones internas para regular la formalización de las operaciones inmobiliarias, si bien no todas ellas establecían regulación específica para las operaciones de arrendamiento de inmuebles. En concreto, las normas aprobadas por el CA de SEPIDES el 27 de julio de 2016 excluyen expresamente de la aplicación de las normas internas las operaciones de arrendamiento de activos inmobiliarios. Dicha norma ha estado vigente hasta diciembre de 2017. La norma vigente anterior a la mencionada sí establecía que todas las operaciones de arrendamiento debían ser aprobadas por el CD de SEPIDES salvo que su cuantía fuera inferior a 12.000 euros o que se hubiese aprobado previamente su precio. Por su parte, la posterior norma aprobada en diciembre de 2017 establece la necesidad de aprobación por órgano competente de las operaciones de arrendamiento, que será el CA si las operaciones superan el millón de euros y el CD si es inferior a dicho importe. Se prevé que determinadas operaciones lleguen a ser aprobadas por los órganos de SEPI, como matriz de SEPIDES, según su cuantía. Además, se prevé que anualmente SEPIDES apruebe al principio de cada ejercicio un inventario de los inmuebles que se encuentran en disposición de ser arrendados y/o enajenados y fije las condiciones del arrendamiento, entre las que se encuentra el valor o precio que se espera recibir o las garantías a otorgar. Cabe

señalar que dicho inventario no ha sido aprobado a primeros de 2018, estando previsto que sea aprobado en el ejercicio 2019. En todos los casos los precios aprobados debían estar soportados por tasaciones. Se ha comprobado que alguna de las condiciones aprobadas por el CD de SEPIDES no se incluyeron finalmente en los contratos formalizados. (Epígrafes II.1.1 y II.1.2)

Tercera.- Las normas internas sobre enajenación de activos inmobiliarios prevén una doble autorización para estas operaciones; una primera para fijar el precio y las condiciones de venta y una segunda para aprobar la enajenación en sí misma. En la norma vigente al principio del periodo fiscalizado, 1 de enero de 2016, las autorizaciones eran dadas por el CD; a partir de la norma de julio de 2016, las autorizaciones las da el CD si la cuantía no supera el millón de euros y el CA si es superior. Adicionalmente, está previsto que, de acuerdo con la normativa de la matriz SEPI, las operaciones sean autorizadas por el CD de SEPI si su cuantía supera los 6,01 millones de euros y por su CA si supera los 12 millones. En relación con la normativa de SEPI, hay que destacar que los límites señalados constituyen una excepción a la normativa general, por razón de la actividad y el objeto social de SEPIDES, y que el límite de los 6,01 millones fue fijado en pesetas en una norma aprobada en 2001 y que no ha sido objeto de actualización en las posteriores revisiones de las “Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI”.

Todas las propuestas de autorización de operaciones inmobiliarias han de ir acompañadas de las correspondientes tasaciones, tal como se señala en la norma de julio de 2016 y en la de diciembre de 2017. En particular, esta última norma eleva la validez de las tasaciones a un periodo de un año frente a los seis meses que fijaban las normas precedentes. En general, se ha comprobado que SEPIDES ha aplicado sus normas internas a las operaciones de enajenación de activos inmobiliarios. (Epígrafes II.1.1 y II.1.2)

Cuarta.- En cuanto al cumplimiento de la Ley 19/2013 en lo que afecta a la gestión de los ingresos derivados de sus inversiones inmobiliarias, SEPIDES publicaba en su página WEB información de su cartera inmobiliaria y de las licitaciones en curso, si bien la información de la “cartera inmobiliaria” no se encontraba en todos los casos debidamente actualizada.

SEPIDES ha presentado al Tribunal de Cuentas las relaciones anuales de contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos de los ejercicios 2016 y 2017 dentro de los plazos previstos. La relación del ejercicio 2016 rendida por SEPIDES está incompleta al no incluir uno de los contratos de arrendamiento formalizados que, por su importe, debía haberse incluido. (Epígrafe II.1.2)

III.2. CONCLUSIONES RELATIVAS AL ANÁLISIS DE LAS OPERACIONES Y A LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN UTILIZADOS

Quinta.- SEPIDES carece de un inventario único, detallado y completo de los bienes de su titularidad en el que se incluyan datos sobre el detalle de los elementos que lo integran, su valoración, su situación actual de explotación, los ingresos que generan y datos técnicos que definan los bienes. A la fecha de redacción de este Informe, SEPIDES estaba elaborando un inventario a partir de la fusión de los datos que figuran en el inventario contable (utilizado para la

gestión de la actividad contable y económica y que permite el cálculo de amortizaciones y resultados pero no recoge información sobre la naturaleza y segregación en elementos de los bienes, sino únicamente las actuaciones de inversión realizadas), en el inventario técnico (que incluye los datos catastrales y otros datos sobre la adquisición de los bienes clasificando estos según su naturaleza por promociones y elementos) y las fichas de comercialización de los bienes (que recogen datos de los bienes arrendados y de los que están en comercialización, tanto en venta como en alquiler). (Epígrafe II.2.1)

Sexta.- El valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 de las inversiones inmobiliarias, incluyendo las inversiones en curso, y de las existencias asciende a un total de 202,5 millones de euros. De dicho importe, 171,4 millones corresponden al valor de las inversiones inmobiliarias y 31,1 millones al de las existencias.

Dentro de dichas inversiones se incluyen edificios y locales de oficinas con sus correspondientes plazas de garaje, naves industriales, viviendas de empleados procedentes de empresas liquidadas y terrenos y solares, si bien los activos con una mayor valoración son los edificios de oficinas, que tienen un valor neto conjunto de 162 millones de euros, en particular: Complejo Campos Velázquez en Madrid, con un valor neto a 31 de diciembre de 2017 de 87,7 millones de euros y una superficie total para oficinas o locales de 39.537 metros cuadrados, repartidos en 6 bloques, y 317 plazas de garaje (SEPIDES utiliza el 4% de esta superficie como oficinas propias, estando el resto alquilado -un 42% de la superficie a entidades del Grupo SEPI y un 54% a entidades privadas-); Edificio Génesis, con un valor neto contable de 40,7 millones y una superficie total de 14.052 metros cuadrados más 278 plazas de garaje, el 89% de la superficie arrendada (el 83% a EFE y el 6% a empresas privadas); Edificio Villa de Madrid (promovido y construido por SEPIDES en los años 2009 a 2014, para ser arrendado a EFE, si bien finalmente esta Sociedad arrendó parte del Edificio Génesis), con un valor neto contable de 28,1 millones de euros y una superficie comercializable de 14.070 metros cuadrado más 410 plazas de garaje, hasta noviembre de 2016 estuvo desocupado si bien a 31 de diciembre de 2017 estaba alquilado el 57% de su superficie a empresas privadas; y locales de oficinas en una planta del Edificio Castellana 135 en Madrid, con un valor neto contable de 5,5 millones de euros y una superficie de 950 metros cuadrados y 24 plazas de garaje, alquilado en su totalidad a una sociedad privada.

Otros inversiones inmobiliarias significativas son: las colonias de viviendas La Botjosa en Sallent (Barcelona) y Vilafruns en Balsareny (Barcelona), en total 107 viviendas, con un valor contable de 3,3 millones de euros, de las que 86 están arrendadas; 43 naves nido en el Parque empresarial de Cantabria en Guarnizo (Cantabria) en venta, valoradas en 7,1 millones; 8 naves en el polígono industrial Cortijo del Conde de Granada también en venta y con valor contable de 4 millones; 4 naves en el polígono industrial de Catoira en Pontevedra en venta y valor contable de 0,8 millones; y antiguos edificios industriales o de usos terciarios, así como terrenos y solares que figuran registradas en existencias para su venta con un valor neto contable conjunto de 20,5 millones.

Las inversiones inmobiliarias y las existencias de SEPIDES están valoradas por su coste de adquisición o coste de construcción más el valor de las reformas efectuadas en el caso de los edificios destinados al arrendamiento. Las inversiones inmobiliarias, además, son objeto de

amortización. Al final de cada ejercicio la entidad valora los activos y, en su caso, contabiliza los deterioros que se hayan producido, para lo cual contrata las tasaciones que considera necesarias. A 31 de diciembre de 2017, el valor de los deterioros contabilizados sobre las inversiones inmobiliarias y las existencias ascendían a 24,8 millones de euros, estando todos ellos justificados mediante tasaciones de empresas ajenas a SEPIDES. (Epígrafe II.2.2)

Séptima.- Las inversiones previstas por SEPIDES para cada uno de los ejercicios quedan fijadas anualmente en el Programa Operativo Anual, que la Sociedad elabora para aprobación por la matriz SEPI. En dicho programa, de carácter estimativo, el importe de las inversiones previstas durante los ejercicios 2016 y 2017 ascendía a 16,8 millones de euros, habiendo sido las inversiones ejecutadas en dicho periodo según criterio de devengo de 7,2 millones, por lo que el grado de ejecución medio para ambos ejercicios se sitúa en un 43%. Las principales inversiones efectuadas en estos dos ejercicios han sido la reforma de uno de los seis bloques de Campos Velázquez, por 4,1 millones y la adquisición de la finca de Paterna, por 0,9 millones, operación esta última que no estaba planificada.

En los ejercicios precedentes, las inversiones más significativas en términos globales han sido las reformas de tres bloques de Campos Velázquez para su posterior alquiler a una entidad privada, que ha supuesto una inversión de 16,7 millones de euros entre los ejercicios 2010 a 2017, y la adquisición del terreno y la construcción del Edificio Villa de Madrid, con una inversión total de 43 millones entre 2009 y 2015.

La operación del Edificio Villa de Madrid se inició en 2009 ante la necesidad de EFE, también integrante del Grupo SEPI, de tener una nueva sede central. A tal fin, SEPIDES adquirió una parcela y firmó con EFE un contrato para el arrendamiento del edificio una vez construido con opción de compra. Los contratos suscritos por ambas Sociedades fueron objeto de ratificación en fechas posteriores, la última en diciembre de 2011, cuando ya se estaban ejecutando las obras de construcción. A principios de 2012, tras los cambios en las presidencias en SEPI, SEPIDES y EFE, esta última propuso la posibilidad de arrendar otro edificio de SEPIDES en lugar del que se estaba construyendo para ello. En noviembre de 2012, el Presidente de EFE manifestó formalmente a la Presidenta de SEPIDES la renuncia unilateral a los contratos firmados, señalando que SEPIDES quedaría compensado con el alquiler por EFE de sus oficinas en el Edificio Génesis; SEPI autorizó la aceptación del desistimiento unilateral de EFE en su calidad de entidad dominante de ambas Sociedades, lo que implica que se trató de una decisión de gestión que correspondía a sus competencias. SEPIDES ha abonado unos costes de, al menos, 2,87 millones de euros como consecuencia de los modificados y de las indemnizaciones que ha tenido que satisfacer a los contratistas por los retrasos en la ejecución de la obra.

Desde el ejercicio 2012 SEPIDES ha venido registrando deterioros contables en el valor del Edificio Villa de Madrid como consecuencia de los cambios de precios en el mercado inmobiliario que, a 31 de diciembre de 2017, ascendían a 13,3 millones, y que tienen carácter reversible. Este deterioro tiene su origen, por una parte en el coste de la obra, superior al que supondría la aplicación de los valores de "Costes de referencia de edificación" publicados por la Comunidad de Madrid, los cuales tienen un carácter de herramienta de ayuda o referencia, sin que predominen sobre el fijado en proyecto por el arquitecto director de las obras; y, por otra, en el coste de

adquisición de una parcela que era de carácter residencial y que se cambió a uso terciario, según manifiesta SEPI en alegaciones. (Epígrafes II.2.2 y 3)

Octava.- A 31 de diciembre de 2017, SEPIDES tenía alquilados a empresas del Grupo SEPI el 47% de los metros cuadrados de oficinas o locales y el 53% restante a entidades privadas. SEPIDES inició su actividad inmobiliaria a partir del ejercicio 2011 tras absorber a INFOINVEST en ejecución del “Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del sector público empresarial”, de 30 de abril de 2010, siendo la absorbida propietaria de la mayor parte de los bienes inmobiliarios explotados por SEPIDES en la actualidad. Esta actividad de arrendamiento de oficinas no tiene carácter estratégico, aunque esté incluida en el objeto social de SEPIDES, por lo que resulta cuestionable que una parte relevante de la actividad de una sociedad estatal consista en competir con las empresas privadas en el mercado inmobiliario de arrendamiento.

A dicha fecha SEPIDES tenía arrendados oficinas y locales con una superficie total de 59.836 metros cuadrados, mediante 18 contratos vigentes, que, junto con el arrendamiento de las plazas de garaje, generaban el 99% de los ingresos por arrendamiento, de los que seis habían sido formalizados durante los ejercicios 2016 y 2017. De estos, solo uno lo fue a una entidad del sector público (SEPI) y los otros a entidades privadas. Dos de los contratos fueron renovaciones de contratos anteriores (SEPI y una empresa privada). (Epígrafes II.2.3 y II.3.1)

Novena.- El contrato con SEPI fue formalizado en junio de 2016 y el anterior había perdido su vigencia en marzo de 2015. En el proceso de negociación SEPI solicitó una reducción en el precio pagado, aportando para ello una tasación contratada por ellos mismos, mientras que SEPIDES pretendía el mantenimiento de la renta anterior, aportando sus propias tasaciones. El contrato, finalmente fue firmado con una reducción de la renta del 10% respecto a la final del anterior contrato, con un precio medio de 16,48 euros el metro cuadrado, un 19% inferior que el precio que pagan el resto de las filiales de SEPI con contratos en Campos Velázquez. La sensible reducción en el precio del arrendamiento para SEPI puede afectar a las posibles renegociaciones con el resto de inquilinos del sector público, afectando negativamente a los ingresos patrimoniales de SEPIDES. Por otra parte, la negociación efectuada entre una filial y su único accionista no puede considerarse en ningún caso en términos de igualdad.

El otro contrato renegociado, el correspondiente a las oficinas de Castellana 135, lo fue a solicitud del inquilino, por el alto precio que según su opinión estaba pagando. En la propuesta elevada y aprobada al CD (18 euros el metro cuadrado) se justifica la rebaja en el precio en el mantenimiento del inquilino y la ampliación de la vigencia del contrato. En términos homogéneos, la rebaja obtenida por el arrendador en el contrato formalizado en julio de 2016 supone un 11% de la renta anterior. Cabe destacar que la documentación aportada al CD para fijar el precio por metro consistió únicamente en fichas de comercialización de dos empresas que comercializan bienes de SEPIDES pero no incluyó una tasación efectuada en diciembre de 2015 que fijaba una renta de mercado en torno a los 24 euros el metro. Esta negociación se efectuó, además, sin publicidad y concurrencia, lo que se podría justificar por tratarse de una renegociación de un contrato anterior. (Epígrafe II.3.1)

Décima.- Los otros cuatro contratos de arrendamiento formalizados en el periodo fiscalizado corresponden a espacios que estaban desocupados y cuya única publicidad activa consistía en su anuncio en la página WEB de SEPIDES. Los tres contratos en el Edificio Villa de Madrid han sido formalizados con clientes aportados por intermediarios externos, lo que ha ocasionado el pago de comisiones de intermediación por 72.143 euros. En los tres casos, la propuesta elevada al CD se basó en la oferta presentada por el cliente, sin que conste que se haya dado mayor publicidad que la antes descrita, ni que se promoviera la concurrencia. Los precios de estos tres contratos están situados dentro de los márgenes fijados por las tasaciones disponibles. En el primero de los contratos formalizados no se incluyó una de las garantías que constaba en la oferta presentada y aprobada por el CD consistente en la presentación de un aval por 6 meses de renta.

El último de los contratos corresponde al alquiler de un bloque de Campos Velázquez a mediados de 2017, rehabilitado en los últimos ejercicios. Según consta en el informe elevado al CD y al CA de SEPIDES y al CD de SEPI, de las empresas del Grupo únicamente dos habían manifestado su posible interés por alquilar alguna planta. Del sector privado había una oferta para alquilar el bloque entero y otra para alquilar solo 4 plantas pero ofreciendo un precio menor. Por ello se propuso el alquiler a la entidad que ofrecía el mayor precio (por encima de las tasaciones contratadas) y que ofrecía alquilar el edificio completo, lo que facilita la gestión. Este es el único contrato de los formalizados en el periodo fiscalizado en el que existió concurrencia previa a su adjudicación si bien la publicidad también se limitó a la señalada publicación en la página WEB de SEPIDES. (Epígrafe II.3.1)

Undécima.- SEPIDES dispone adicionalmente de 127 viviendas (96 arrendadas y 31 disponibles) distribuidas en distintas promociones para su arrendamiento, que han generado únicamente ingresos por arrendamiento por 31.451 euros en 2017. La mayoría de los contratos tienen una gran antigüedad y fijan condiciones de renta de cuantía mínima, presentando adicionalmente problemas de falta de información y control sobre la situación real y la tenencia de dichos bienes. El volumen de ingresos que generan estos activos se puede considerar inmaterial frente a los recursos necesarios para su gestión. (Epígrafe II.3.2)

Duodécima.- Se ha comprobado la adecuación de los procedimientos para la facturación de los alquileres y para la actualización de las rentas anualmente. Asimismo, se ha verificado que se han obtenido las fianzas exigidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos en los contratos y que estas han sido depositadas de acuerdo con la normativa aplicable. Además todas las oficinas y locales arrendados están debidamente asegurados por parte de los inquilinos conforme se establece en los contratos de arrendamiento. (Epígrafe II.3.3)

Decimotercera.- Durante los ejercicios 2016 y 2017, SEPIDES ha formalizado en escritura cuatro operaciones de enajenación de activos inmobiliarios de cuantía superior a 50.000 euros. El importe global de las ventas es de 5 millones, habiendo generado estas operaciones un beneficio contable de 2,3 millones de euros. Todas ellas se han tramitado conforme el procedimiento ordinario previsto en las normas internas, habiéndose aportado tasaciones con una antigüedad inferior a los 6 meses para fijar las condiciones de enajenación. En todas las operaciones las licitaciones han sido publicadas en la WEB de SEPIDES otorgando un plazo de 15 días para la presentación de ofertas, excepto en la venta de la nave de Sagunto, si bien el procedimiento se ha

iniciado una vez que existía un interesado en la adquisición. Las operaciones han sido aprobadas por el CD o el CA de SEPIDES según su cuantía.

En el caso de la parcela de La Botjosa, existía publicidad adicional a la página WEB a través de un cartel sito en la parcela. En esta operación, las condiciones de venta aprobadas señalaban que era obligación de SEPIDES el coste de las obras de urbanización de la parcela, posponiéndose la formalización de la escritura a que dichas obras se hubiesen finalizado. En la propuesta elevada al CD no se informó del coste previsto de las obras, que a la fecha de redacción de este Informe ascendía a 189.171 euros. Si restamos dicho coste del precio de venta, el valor de la tasación utilizada de referencia para fijar las condiciones superaría el precio cobrado, lo que resulta contrario a las normas internas de la Sociedad que se aprobaron unos meses después de formalizar la operación.

En relación con la venta de la nave talleres de Sagunto a la Generalitat Valenciana existía previamente un litigio judicial derivado de la cesión hecha a la Comunidad Autónoma anteriormente y de la negativa de esta a devolver la posesión por las mejoras que había realizado. Tras el fallo judicial a favor de SEPIDES, la Comunidad Autónoma ofreció comprar la nave por 3,8 millones de euros, habiendo pagado parte de dicho importe mediante la entrega de una finca en Paterna valorada en 0,8 millones. El valor de la venta se ha realizado por el de la tasación disponible. (Epígrafe II.3.4)

Decimocuarta.- La publicidad activa realizada por SEPIDES para promover la venta o alquiler de los activos inmobiliarios se ha limitado durante el periodo fiscalizado a la publicación en su página WEB de la cartera inmobiliaria del Grupo y a la existencia de determinadas vallas en los polígonos industriales en los que radican los bienes. No se ha acreditado que durante los ejercicios 2016 y 2017 SEPIDES haya realizado inversión alguna en publicidad en los medios de prensa escritos o digitales o en páginas WEB especializadas⁹.

El mantenimiento y actualización de la página WEB de SEPIDES es responsabilidad de una unidad distinta al Departamento comercial, lo que ha ocasionado que la información de la página WEB no estuviese debidamente actualizada durante una parte de los trabajos de Fiscalización por problemas de coordinación entre las unidades afectadas, debido a que no existe ningún procedimiento escrito o norma que determine qué datos deben ser publicados y los plazos y pautas para su traslado entre los distintos departamentos. (Epígrafe II.3.5)

⁹ A pesar de lo manifestado por SEPIDES en alegaciones no se ha acreditado la existencia de contratación alguna de publicidad en páginas WEB, ni la confección de dípticos, ni la contratación de mupis, ni la inserción de anuncios en prensa por parte de SEPIDES durante los ejercicios fiscalizados.

IV.- RECOMENDACIONES

Primera.- SEPIDES debería intensificar los esfuerzos para poder disponer a la mayor brevedad posible de un inventario único, detallado y completo de los bienes inmobiliarios de su titularidad, en el que se incluya, para cada uno de los bienes, su descripción, su valoración contable (valor de adquisición, amortización acumulada y deterioro, en su caso), su situación actual de explotación (arrendado, para venta, para alquilar o no comercializado), los ingresos que genera y otros datos técnicos (fecha de adquisición, referencia catastral, situación, anterior propietario, superficie, datos registrales, etc).

Segunda.- Dado que la gestión de las viviendas de su titularidad genera unos costes que exceden en la mayoría de los casos a los rendimientos obtenidos, se considera conveniente que, desde el punto de vista operativo y en aras de una mayor eficiencia, SEPIDES analice la situación particular de cada uno de estos activos y adopte las medidas oportunas para ir desprendiéndose de ellos mediante su enajenación o mediante la firma de algún tipo de convenio para su cesión o gestión por la entidad pública local o autonómica que tenga encomendada la política de vivienda. Para ello, será preciso que SEPIDES dedique esfuerzos a regularizar la situación de aquellos bienes de su propiedad sobre los que desconoce la identidad de los usuarios o el título jurídico que les autoriza, en su caso, a su ocupación.

Tercera.- Con independencia de que se considere que la actividad de SEPIDES en el ámbito del arrendamiento de oficinas debería configurarse básicamente como de apoyo, asesoramiento y puesta a disposición de las empresas del Grupo SEPI de oficinas y locales para que desarrollen su actividad, y dado que actualmente gran parte de esta actividad se desarrolla con entidades del sector privado, para optimizar el resultado de su actividad inmobiliaria, sería aconsejable que SEPIDES realizara políticas activas de promoción de los bienes comercializados, complementarias a la exclusiva publicación en su página WEB de su cartera inmobiliaria, de manera que pudiese contactar con clientes potenciales y aumentar la concurrencia en la adjudicación de los contratos. Ello, además, ayudaría a no depender de intermediarios, lo que redundaría en una disminución de costes para SEPIDES.

Además, al objeto de garantizar que la información que ofrece su página WEB esté en todo momento actualizada, sería conveniente que se establecieran normas internas de comunicación y coordinación entre las distintas unidades que intervienen en las operaciones de comercialización de los activos inmobiliarios de SEPIDES.

Madrid, 28 de febrero de 2019

La Presidenta

M^a José de la Fuente y de la Calle

ANEXO I

A) BALANCE DE SITUACIÓN DE SEPIDES – EJERCICIO 2015, 2016 Y 2017

(en euros)

ACTIVO	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	263.030.936,74	250.039.573,34	251.381.563,92
Inmovilizado intangible	91.979,82	67.592,68	37.823,92
Aplicaciones informáticas	91.979,82	67.592,68	37.823,92
Inmovilizado material	8.183.541,41	9.168.851,52	1.965.496,95
Terrenos y construcciones	1.822.818,68	1.793.649,20	1.764.479,72
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	112.157,31	87.506,17	77.567,00
Inmovilizado en curso y anticipos	6.248.565,42	7.287.696,15	123.450,23
Inversiones Inmobiliarias	162.450.113,95	162.519.625,96	171.255.765,85
Terrenos	79.117.868,85	80.236.756,47	81.227.021,31
Construcciones	83.332.245,10	82.282.869,49	90.028.744,54
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	65.670.855,61	62.389.761,02	59.590.060,95
Instrumentos de patrimonio	65.670.855,61	62.389.761,02	59.590.060,95
Inversiones financieras a largo plazo	21.649.270,59	12.744.024,90	15.489.660,76
Instrumentos de patrimonio	10.741.911,61	11.189.186,83	12.133.520,89
Créditos a terceros	9.843.798,21	528.277,50	1.956.442,30
Otros activos financieros	1.063.560,77	1.026.560,57	1.399.697,57
Activos por impuesto diferido	4.985.175,36	3.149.717,26	3.042.755,49
ACTIVO CORRIENTE	87.160.395,36	87.008.338,93	86.040.810,72
Existencias	35.602.790,66	33.334.831,08	31.104.668,86
Edificios adquiridos	11.359.353,49	8.628.291,33	8.633.292,76
Terrenos y solares	9.972.263,94	9.968.944,70	8.544.989,43
Obras en curso	6.722.269,70	7.188.691,52	7.377.593,29
Edificios construidos	7.548.903,53	7.548.903,53	6.548.793,38
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.051.820,34	18.495.449,07	19.730.916,29
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.642.569,12	5.844.477,30	8.542.237,94
Clientes , empresas del grupo y asociadas	15.229.317,62	10.777.765,19	10.230.146,67
Deudores varios	747.741,05	342.232,36	231.702,00
Personal	63.793,57	94.176,24	97.783,49
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.368.398,98	1.436.797,98	629.046,19
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20.783.068,75	31.642.428,67	34.745.798,80
Créditos a empresas	20.782.428,30	19.747.258,20	34.745.798,80
Otros activos financieros	640,45	11.895.170,47	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	7.000.717,61	2.496.051,70	74.487,68
Créditos a terceros	6.747.049,77	2.166.407,70	42.338,50
Otros activos financieros	253.667,84	329.644,00	32.149,18
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	721.998,00	1.039.578,41	384.939,09
Tesorería	721.998,00	1.039.578,41	384.939,09
TOTAL ACTIVO	350.191.332,10	337.047.912,27	337.422.374,64

(en euros)

PASIVO	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
PATRIMONIO NETO	325.882.138,67	326.040.509,06	326.386.511,09
<i>Fondos propios</i>	<i>327.332.398,41</i>	<i>326.040.509,06</i>	<i>326.386.511,09</i>
Capital	118.899.502,96	118.899.502,96	118.899.502,96
Capital escriturado	127.919.500,73	127.919.500,73	127.919.500,73
Capital no exigido	(9.019.997,77)	(9.019.997,77)	(9.019.997,77)
Reservas	207.313.956,23	207.425.850,15	207.141.006,10
Legal y estatutarias	67.859,60	179.753,52	179.753,52
Otras reservas	207.246.096,63	207.246.096,63	206.961.252,58
Resultado del ejercicio	1.118.939,22	(284.844,05)	346.002,03
<i>Ajustes por cambio de valor</i>	<i>(1.450.259,74)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Instrumentos financieros disponibles para la venta	(1.450.259,74)	0,00	0,00
PASIVO NO CORRIENTE	11.432.501,53	1.596.542,73	1.948.400,18
Deudas a largo plazo	10.689.262,94	956.132,43	1.353.857,73
Deudas con entidades de crédito	9.852.407,04	0,00	0,00
Otros pasivos financieros	836.855,90	956.132,43	1.353.857,73
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	487.152,44	427.596,00	425.000,00
Pasivos por impuesto diferido	256.086,15	212.814,30	169.542,45
PASIVO CORRIENTE	12.876.691,90	9.410.860,48	9.087.463,37
Provisiones a corto plazo	244.671,37	340.117,37	422.086,68
Deudas a corto plazo	869.339,52	666.588,63	990.683,05
Deudas con entidades de crédito	1.276,23	2,45	0,00
Otros pasivos financieros	868.063,29	666.586,18	990.683,05
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.458.725,79	6.315.529,12	5.586.196,23
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.303.955,22	2.088.625,36	2.088.497,41
Proveedores	14.825,20	163.308,07	42.373,77
Acreedores, empresas del grupo y asociadas	291.013,26	67.951,39	148.709,94
Acreedores varios	669.152,98	689.471,73	692.780,23
Personal	619.764,03	519.094,37	511.240,84
Otras deudas con las Administraciones Públicas	557.574,75	639.674,80	684.267,63
Anticipos de clientes	151.625,00	9.125,00	9.125,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	350.191.332,10	337.047.912,27	337.422.374,64

B) CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE SEPIDES – EJERCICIO 2015, 2016 Y 2017

(en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Importe neto de la cifra de negocios	10.203.316,70	12.295.066,26	16.237.741,13
Ventas	827.500,00	1.225.000,00	3.792.769,78
Prestación de servicios	350.722,34	399.715,54	464.751,69
Ingresos por arrendamientos	9.025.094,36	10.670.350,72	11.980.219,66
Importe neto de la cifra de negocios financieros	7.293.570,37	4.460.542,12	4.049.093,90
Participaciones en instrumentos de patrimonio	1.499.851,76	364.907,54	434.803,08
Valores negociables y otros instrumentos financieros	1.722.597,64	1.197.230,85	706.690,14
Prestaciones de servicios financieros	4.071.120,97	2.898.403,73	2.907.600,68
Variación de existencias de productos terminados y en curso	(668.734,99)	(481.389,14)	(811.208,38)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	358.117,78	314.389,06	200.042,89
Aprovisionamientos	(3.137.274,01)	(2.426.500,15)	(2.549.779,12)
Otros ingresos de explotación	2.441.307,88	2.680.194,05	2.963.093,41
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	2.441.307,88	2.680.194,05	2.963.093,41
Gastos de personal	(7.885.023,00)	(7.212.144,92)	(6.929.886,65)
Sueldos, salarios y asimilados	(6.068.154,61)	(5.604.269,77)	(5.372.252,21)
Cargas sociales	(1.816.868,39)	(1.607.875,15)	(1.557.634,44)
Otros gastos de explotación	(5.670.798,67)	(5.783.641,25)	(6.260.730,46)
Servicios exteriores	(4.105.294,57)	(4.018.851,54)	(4.344.399,48)
Tributos	(1.488.630,48)	(1.687.419,50)	(1.916.330,98)
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales	(76.873,62)	(77.370,21)	0,00
Amortización del inmovilizado	(4.818.571,43)	(4.911.571,76)	(5.088.108,60)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	2.848.544,31	4.234.399,75	2.004.262,91
Deterioros y pérdidas	2.848.544,31	4.234.399,75	2.115.618,23
Resultados por enajenaciones y otros	0,00	0,00	(111.355,32)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(270.477,54)	448.747,20	(2.738.578,07)
Deterioros y pérdidas	(270.477,54)	448.747,20	(2.738.578,07)
Otros resultados	8.421,32	(41.008,88)	272.096,46
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	702.398,72	3.577.082,34	1.348.039,42
Ingresos financieros	(118.019,89)	15.509,18	35.693,60
De valores negociables y otros instrumentos financieros	(118.019,89)	15.509,18	35.693,60
En empresas del grupo y asociadas	(214.520,85)	4.326,08	20.521,58
En terceros	96.500,96	11.183,10	15.172,02
Gastos financieros	(390.310,39)	(159.495,10)	(64.775,86)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(103.398,81)	(27.421,10)	-653,75
Por deudas con terceros	(286.911,58)	(132.074,00)	(64.122,11)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	(2.500.000,00)	0,00
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para venta	0,00	(2.500.000,00)	0,00
RESULTADO FINANCIERO	(508.330,28)	(2.643.985,92)	(29.082,26)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	194.068,44	933.096,42	1.318.957,16
Impuesto sobre beneficios	924.870,78	(1.217.940,47)	(972.955,13)
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.118.939,22	(284.844,05)	346.002,03

Fuente: Cuentas anuales SEPIDES