

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

1362 Resolución de 18 de enero de 2013, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2011.

De conformidad con lo establecido en el artículo 136.4 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, por el que se establece que las entidades deben aplicar principios contables públicos, así como las restantes que no tengan obligación de publicar sus cuentas en el Registro Mercantil, publicarán anualmente en el Boletín Oficial del Estado el balance de situación y la cuenta económico-patrimonial y un resumen de los restantes estados que conforman las cuentas anuales, se hace pública la información contenida en el resumen de las cuentas anuales de Sepes Entidad Pública Empresarial correspondientes al ejercicio 2011 que figuran como anexo I y II a esta Resolución.

Madrid 18 de enero de 2013.—La Directora General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, Lucía Molares Pérez.

Anexo I

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo

Balances a 31 de diciembre de 2011

Activo	Notas	2011	2010
A) Activo no Corriente		179.532.179,36	100.759.901,20
I. Inmovilizado intangible	7	672.912,57	371.358,53
1. Desarrollo.			
2. Concesiones.			
3. Patentes, licencias, marcas y similares.			
4. Fondo de comercio.			
5. Aplicaciones informáticas		672.912,57	371.358,53
6. Otro inmovilizado intangible.			
II. Inmovilizado material	5	20.650.709,89	21.406.655,02
1. Terrenos y construcciones		16.970.136,94	17.157.286,40
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		3.680.572,95	4.249.368,62
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias	6	4.669.055,54	4.762.019,45
1. Terrenos		1.797.352,50	1.797.352,50
2. Construcciones		2.871.703,04	2.964.666,95
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	62.096.816,19	70.525.592,91
1. Instrumentos de patrimonio	9,2	56.966.876,40	58.886.593,98
2. Créditos a empresas	9,1c)	5.129.939,79	11.638.998,93
3. Valores representativos de deuda.			
4. Derivados.			
5. Otros activos financieros.			
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	91.226.714,01	3.478.304,13
1. Instrumentos de patrimonio.			
2. Créditos a terceros	8 y 9d)	2.162.641,75	3.453.429,34
3. Valores representativos de deuda.			

Activo	Notas	2011	2010
4. Derivados.			
5. Otros activos financieros	9.1a)	89.064.072,26	128.049.906,80
VI. Activos por impuesto diferido	19	215.971,16	215.971,16
B) Activo Corriente		1.497.073.974,60	1.565.018.110,07
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.			
II. Existencias	11	1.214.472.912,44	1.142.486.782,60
1. Comerciales.			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos.			
3. Productos en curso		688.786.029,56	628.342.528,98
4. Productos terminados		512.600.882,05	500.544.925,18
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados.			
6. Anticipos a proveedores.	11.a)	13.086.000,83	13.599.328,44
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		94.957.639,84	80.559.600,39
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9,1a)	61.842.576,23	69.777.112,19
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas.			
3. Deudores varios.	9,1 b)	7.271.350,67	7.114.357,51
4. Personal.	9.1d)	1.413,30	18.637,92
5. Activos por impuesto corriente.			
6. Otros créditos con las administraciones públicas	13	25.842.299,64	3.649.492,77
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		33.491.309,82	33.491.095,20
1. Instrumentos de patrimonio.			
2. Créditos a empresas	9,2	33.433.050,00	33.433.050,00
3. Valores representativos de deuda.			
4. Derivados.			
5. Otros activos financieros		58.259,82	58.045,20
V. Inversiones financieras a corto plazo		55.539.616,51	95.614.222,31
1. Instrumentos de patrimonio.			
2. Créditos a empresas		0,00	16.711,11
3. Valores representativos de deuda.			
4. Derivados.			
5. Otros activos financieros	9,1e)	55.539.616,51	95.597.511,20
VI. Periodificaciones a corto plazo.		2.538,28	26.049,66
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		98.609.957,71	84.815.327,90
1. Tesorería		98.609.957,71	84.815.327,90
2. Otros activos líquidos equivalentes.			
Total Activo (A+B)		1.676.606.153,96	1.665.778.011,27
Patrimonio Neto y Pasivo			
A) Patrimonio neto	10	1.142.566.406,66	1.265.611.057,73
A-1) Fondos propios	10	1.109.214.692,36	1.231.838.502,44
I. Capital.		267.276.883,57	267.276.883,57
1. Capital escriturado		267.276.883,57	267.276.883,57
2. (Capital no exigido).			
II. Prima de emisión.			
III. Reservas.		878.393.118,62	872.647.145,40
1. Legal y estatutarias		878.393.118,62	872.647.145,40
2. Otras reservas.			

Activo	Notas	2011	2010
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores		0,00	3.087.458,31
1. Remanente		0,00	3.087.458,31
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).			
VI. Otras aportaciones de socios	10	87.841.343,54	87.841.343,54
VII. Resultado del ejercicio	14	(124.296.653,37)	985.671,62
VIII. (Dividendo a cuenta).			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.			
A-2) Ajustes por cambios de valor		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Activos financieros disponibles para la venta	10	(470.492,36)	(470.492,36)
II. Operaciones de cobertura.			
III. Otros.			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	33.822.206,66	34.243.047,65
B) Pasivo no Corriente		394.142.858,55	286.846.522,17
I. Provisiones a largo plazo	15	23.341.737,23	17.082.572,92
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.			
2. Actuaciones medioambientales.			
3. Provisiones por reestructuración.			
4. Otras provisiones		23.341.737,23	17.082.572,92
II. Deudas a largo plazo		355.627.281,84	255.126.682,21
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9.3.A	252.154.690,05	252.971.682,21
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			0,00
5. Otros pasivos financieros	9.3.B	103.472.591,79	2.155.000,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido	19	15.173.839,48	14.637.267,04
V. Periodificaciones a largo plazo.			
C) Pasivo Corriente		139.896.888,75	113.320.431,37
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.			
II. Provisiones a corto plazo	15	19.120.758,96	22.685.770,83
III. Deudas a corto plazo		7.249.489,44	6.417.376,95
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9.3.A	3.763.680,79	3.054.441,28
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros		3.485.808,65	3.362.935,67
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		113.526.640,35	84.217.283,59
1. Proveedores		19.751.307,88	6.155.753,00
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas			
3. Acreedores varios		7.643.103,19	7.554.874,53
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		6.018,15	629,95
5. Pasivos por impuesto corriente	13	(1.021.349,28)	1.889.705,46
6. Otras deudas con las administraciones públicas	13	86.700,04	358.960,44

Activo	Notas	2011	2010
7. Anticipos de clientes	9.3.C	87.060.860,37	68.257.360,21
VI. Periodificaciones a corto plazo			
Total Patrimonio Neto y Pasivo (A+B+C)		1.676.606.153,96	1.665.778.011,27

Cuenta de Pérdidas y Ganancias ejercicio 2011

	Notas	2011	2010
A) operaciones continuadas.			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	35.463.549,13	71.438.585,70
A) Ventas		35.463.549,13	71.438.585,70
B) Prestaciones de servicios.			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	11	170.026.355,96	106.536.988,41
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.			
4. Aprovisionamientos		(300.634.082,23)	(155.195.089,50)
A) Consumo de mercaderías			
B) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	14	(202.998.557,53)	(155.195.089,50)
C) Trabajos realizados por otras empresas.			
D) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamiento ..	11	(97.635.524,70)	
5. Otros ingresos de explotación		3.766.725,17	3.401.852,26
A) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	14	464.135,04	610.968,76
B) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio ...	19	3.302.590,13	2.790.883,50
6. Gastos de personal		(9.687.854,19)	(9.772.619,04)
A) Sueldos, salarios y asimilados		(7.446.254,81)	(7.407.336,80)
B) Cargas sociales	14	(2.241.599,38)	(2.365.282,24)
C) Provisiones.			
7. Otros gastos de explotación		(15.432.881,44)	(5.757.833,54)
A) Servicios exteriores		(5.864.031,98)	(6.910.457,43)
B) Tributos		(4.214.712,86)	(2.272.637,51)
C) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(8.317.601,90)	3.753.537,86
D) Otros gastos de gestión corriente		(197.764,14)	(1.042.429,22)
E) Variación provisión terminación de promociones	11	3.565.011,87	692.737,33
F) Otros resultados	14	(403.782,43)	21.415,43
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(1.390.933,10)	(1.213.972,70)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.			
10. Excesos de provisiones		1.264.395,82	(2.582.878,77)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	14	59.628,77	681.448,24
A) Deterioro y pérdidas			
B) Resultados por enajenaciones y otras		59.628,77	681.448,24
A.1) Resultado de Explotación(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		(116.565.096,11)	7.536.481,06
12. Ingresos financieros		11.276.955,68	10.764.517,59
A) De participaciones en instrumentos de patrimonio			23.755,68
A1) En empresas del grupo y asociadas.			
A2) En terceros			23.755,68

	Notas	2011	2010
B) De valores negociables y otros instrumentos financieros		11.276.955,68	10.740.761,91
A2) De empresas del grupo y asociadas		279.155,47	264.232,57
B2) De terceros		10.997.800,21	10.476.529,34
13. Gastos financieros		(8.506.552,16)	(5.435.413,44)
A) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.			
B) Por deudas con terceros		(8.506.552,16)	(5.435.413,44)
C) Por actualización de provisiones.			
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros			(28.200,55)
A) Cartera de negociación y otros.			
B) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta			(28.200,55)
15. Diferencias de cambio.			
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros . .		(10.501.960,78)	(10.220.045,53)
A) Deterioros y pérdidas	9.2	(10.501.960,78)	(10.220.045,53)
B) Resultados por enajenaciones y otras			
A.2) Resultado Financiero(12+13+14+15+16).		(7.731.557,26)	(4.919.141,93)
A.3) Resultado antes de impuestos(A.1+ A.2).		(124.296.653,37)	2.617.339,13
17. Impuestos sobre beneficios	13		(1.631.667,51)
A.4) Resultado del Ejercicio procedente de Operaciones continuadas (A.3+17)		(124.296.653,37)	985.671,62
B) Operaciones Interrumpidas			
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) Resultado del Ejercicio (A.4+18)		(124.296.653,37)	985.671,62

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio:

	Notas de la memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(124.296.653,37)	985.671,62
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
I. Por valoración de instrumentos financieros			(470.492,36)
1. Activos financieros disponibles para la venta	8		(470.492,36)
2. Otros ingresos/ gastos.			
II. Por coberturas de flujos de efectivo.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	2.701.388,72	(1.740.294,01)
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados,. mantenidos para la venta.			
VI. Diferencias de conversión.			
VII. Efecto impositivo	19	(599.003,139)	522.088,20

	Notas de la memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		2.102.385,59	(1.688.698,17)
Transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros..			
1. Activos financieros disponibles para la venta.			
2. Otros ingresos/gastos.			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo.			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	(3.302.590,13)	(2.790.883,50)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados. mantenidos para la venta.			
XII. Diferencias de conversión.			
XIII. Efecto impositivo	19	779.363,55	831.687,06
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII).		(2.523.226,58)	(1.959.196,44)
Total de Ingresos y Gastos reconocidos (A+B+C)		(124.717.494,36)	(2.662.222,99)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto:

	Capital 01	Reservas 02	Resultados de ejercicios anteriores 03	Otras aportaciones de socios 04	Resultado del ejercicio 05	(Dividendo a cuenta) 06	Otros Instrumentos de patrimonio neto 07	Ajustes por cambio de valor 08	Subvenciones, donaciones y legajos recibidos 09	Total 10
A) Saldo final del ejercicio 2009	267.276.883,57	842.951.620,97	28.605.436,67		3.087.458,31				37.420.449,90	1.179.341.849,42
I. Ajustes por errores del ejercicio 2009 y anteriores										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2009 y anteriores		1.090.087,76								1.090.087,76
B) Saldo ajustado, inicio del ejercicio 2010	267.276.883,57	844.041.708,73	28.605.436,67		3.087.458,31				37.420.449,90	1.180.431.937,18
I. Total ingresos y gastos reconocidos					985.671,62			(470.492,36)		(2.662.222,99)
II. Operaciones con socios o propietarios		28.605.436,67	(25.517.978,36)	87.841.343,54	(3.087.458,31)					87.841.343,54
1. Aumentos de capital										
2. (-) Reducciones de capital										
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)										
4. (-) Distribución de dividendos										
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)										
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios										
7. Otras operaciones con socios o propietarios		28.605.436,67	(25.517.978,36)	87.841.343,54	(3.087.458,31)					87.841.343,54
III. Otras variaciones del patrimonio neto										
C) Saldo, final del ejercicio 2010	267.276.883,57	872.647.145,40	3.087.458,31	87.841.343,54	985.671,62			(470.492,36)	34.243.047,65	1.265.611.057,73
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2007										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 y anteriores		1.672.843,29								1.672.843,29
D) Saldo ajustado, inicio del ejercicio 2011	267.276.883,57	874.319.988,69	3.087.458,31	87.841.343,54	985.671,62			(470.492,36)	34.243.047,65	1.267.283.901,02
I. Total ingresos y gastos reconocidos					(124.296.653,37)				(420.840,99)	(124.717.494,36)
II. Operaciones con socios o propietarios		4.073.129,93	(3.087.458,31)		(985.671,62)					
1. Aumentos de capital										
2. (-) Reducciones de capital										

	Capital 01	Reservas 02	Resultados de ejercicios anteriores 03	Otras aportaciones de socios 04	Resultado del ejercicio 05	(Dividendo a cuenta) 06	Otros Instrumentos de patrimonio neto 07	Ajustes por cambio de valor 08	Subvenciones, donaciones y legajos recibidos 09	Total 10
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)										
4. (-) Distribución de dividendos										
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)										
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios										
7. Otras operaciones con socios o propietarios		4.073.129,93	(3.087.458,31)		(985.671,62)					
III. Otras variaciones del patrimonio neto										
E) Saldo, final del ejercicio 2011	267.276.883,57	878.393.118,62		87.841.343,54	(124.296.653,37)			(470.492,36)	33.822.206,66	1.142.566.406,66

Estado de Flujos de Efectivo ejercicio 2011

	Notas	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación		14.712.168,25	(89.022.724,69)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(124.296.653,37)	2.617.339,13
2. Ajustes del resultado		110.127.527,18	19.550.394,96
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	1.390.933,10	1.213.972,70
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11 Y 9,2	108.137.485,48	6.466.507,67
c) Variación de provisiones (+/-)	9 y 11	3.488.194,21	1.890.141,44
d) Imputación de subvenciones (-)	19	(3.302.590,13)	(2.790.883,50)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	14	(59.628,77)	(681.448,24)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)			
g) Ingresos financieros (-)	9,14	(11.276.955,68)	(10.764.517,59)
h) Gastos financieros (+)	9,3	8.506.552,16	5.435.413,44
i) Diferencias de cambio (+/-).			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).			
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		3.243.536,81	18.781.209,04
3. Cambios en el capital corriente		28.646.712,10	(116.706.585,60)
a) Existencias (+/-)	11	(170.026.355,96)	(106.536.988,41)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	23.855.317,63	74.628.338,97
c) Otros activos corrientes (+/-)		40.536.871,44	(92.620.856,45)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		134.821.332,98	8.542.783,42
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(348.666,79)	(1.623.875,86)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(191.787,20)	904.012,73
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		234.582,34	5.516.126,82
a) Pagos de intereses (-)	14	(7.211.109,76)	(3.367.673,97)
b) Cobros de dividendos (+)	14		23.755,68
c) Cobros de intereses (+)	9	10.356.746,84	9.391.316,19
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	13	(2.911.054,74)	(531.271,08)
e) Otros pagos (cobros) (-/+)			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		14.712.168,25	(89.022.724,69)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(2.595.459,52)	(2.983.866,19)
6. Pagos por inversiones (-)		(14.387.376,32)	(3.703.866,19)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(13.554.561,85)	(1.510.270,09)
b) Inmovilizado intangible	7	(589.123,91)	(208.657,66)
c) Inmovilizado material	5	(243.690,56)	(1.984.938,44)
d) Inversiones inmobiliarias.			
e) Otros activos financieros.			
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta.			
g) Unidad de negocio.			
h) Otros activos.			
7. Cobros por desinversiones (+)		11.791.916,80	720.000,00
a) Empresas del grupo y asociadas	9,14	11.773.300,45	720.000,00
b) Inmovilizado intangible			
c) Inmovilizado material		0,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros		18.616,35	
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta.			
g) Unidad de negocio.			
h) Otros activos.			

	Notas	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(2.595.459,52)	(2.983.866,19)
C. Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiación.		1.677.921,08	158.090.523,56
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		0,00	673.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).			
e) Subvenciones, donaciones y legados (+)	19		673.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		1.677.921,08	157.417.523,56
a) Emisión		3.073.400,07	157.417.523,56
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).			
2. Deudas con entidades de crédito (+).	9.3 A	640.950,07	157.417.523,56
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).			
4. Deudas con características especiales (+).			
5. Otras deudas (+)		2.432.450,00	
b) Devolución y amortización de		(1.395.478,99)	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).			
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(1.395.478,99)	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).			
4. Deudas con características especiales (-).			
5. Otras deudas (-).			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.			
a) Dividendos (-).			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		1.677.921,08	158.090.523,56
D) Efecto de las Variaciones de los Tipos de Cambio.			
E) Aumento/Disminución Neta del Efectivo o Equivalentes (+/-5+/-8+/-12+/-D)		13.794.629,81	66.083.932,68
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		84.815.327,90	18.731.395,22
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		98.609.957,71	84.815.327,90

Memoria de las Cuentas Individuales ejercicio 2011

1. Objeto Social, Actividad de la Entidad.

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

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

Su objeto está definido en el artículo 4.º de sus Estatutos, aprobados por el Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre (Boletín Oficial del Estado, 8 de octubre de 1999). El contenido de dicho artículo es el siguiente:

«Artículo 4. Objeto.

1. Constituyen el objeto de la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Sociedades dependientes, que forman el grupo consolidable con Sepes:

Sociedad Dependiente Incluida en Consolidación	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa en tantos por ciento	Participación Indirecta	Participación Total en tantos por ciento
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	Gestur La Rioja.	C/ Barriocepo, 13-15, 26001 Logroño.	75,00	–	75,00
Suelo Industrial de Galicia, S.A.	Sigalsa.	C/ Del Hórreo, 86, bajo, 15702 Santiago de Compostela. (La Coruña).	53,61	–	53,61
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	Spa.	P.º de la Castellana, 91, 28046 Madrid.	100	–	100
Suelo Empresarial el Atlántico, S.L.	Sea.	C/ Del Hórreo, 86, bajo, 15702 Santiago de Compostela. (La Coruña).	85	–	85

Sociedad Dependiente Incluida en Consolidación	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa en tantos por ciento	Participación Indirecta	Participación Total en tantos por ciento
Junta de Compensación S.U.D.14 UA1 Área de Valcorba	Valcorba.	Avda. de Navarra n.º 4, 1.º B (Soria).	41,66		41,66

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., constituida en mayo de 1983, tiene como objeto social la promoción de suelo para uso residencial, industrial comercial o de servicios y su correspondiente equipamiento, en el ámbito territorial de su Comunidad Autónoma. El otro socio es la Agencia de Desarrollo Económico de la Rioja.

Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sigalsa), creada en 1975 tiene por objeto social la preparación y ejecución de planes de ordenación del territorio referidos a la Comunidad Autónoma de Galicia. Junto con Sepes participan otros dos socios: Novagalicia Banco, Sociedad Anónima, con un 33,22 por ciento y la Xunta de Galicia con un 13,17 por ciento.

La Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, fue constituida en el 2005 con el fin de dinamizar el mercado de alquiler de viviendas, a través de la incentivación de productos que aumenten el tamaño de este mercado, la promoción del aseguramiento de viviendas y la gestión, administración y asesoramiento en el alquiler de viviendas de terceros

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, fue creada a raíz del accidente del Prestige en 2003 con el fin de desarrollar suelo industrial en distintos puntos de la costa gallega. Junto con Sepes, en el accionariado de la Sociedad, participa la Xunta de Galicia, a través del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo con el 15 por ciento restante.

Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal fue creada por acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de marzo de 2009, habiendo sido liquidada en este ejercicio 2011, atendiendo a las instrucciones contenidas en el Real Decreto 624/2010 de 7 de mayo de 2010, de recorte de altos cargos y sociedades estatales.

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

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

Sociedad	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación directa en tanto por ciento	Participación Indirecta	Participación total en tanto por ciento
Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada.	Deportivo Santa Ana.	Padua, 1 Polígono Residencial Santa Ana, 30319 Cartagena (Murcia).	48,75	–	48,75
Junta de Compensación de Arinaga.	J.M.C. Arinaga.	C/ Nogal nº 1 y Olmo n.º 2 (P. I. Arinaga), Agüimes, Gran Canaria.	30,81	–	30,81
Junta de Compensación Valle de Güimar.	J.M.C. Güimar.	Avda. Bravo Murillo 14, bajo, Santa Cruz de Tenerife (Tenerife).	30,00	–	30,00
Saprelorca, Sociedad Anónima.	Saprelorca.	Polígono Industrial de Lorca, 30817 Lorca (Murcia).	40,29	–	40,29

Sociedad	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación directa en tanto por ciento	Participación Indirecta	Participación total en tanto por ciento
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima.	Bilbao Ría 2000.	C/ José M. ^a Olábarri, 4, 48001 Bilbao.	25,00	–	25,00
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima.	Plataforma Logística del Suroeste, S.A.	Plaza de España 1, 06002 Badajoz.	33,33	–	33,33

De acuerdo con la legislación vigente Sepes está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las del ejercicio 2010 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 17 de noviembre de 2011.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales:

1.º Imagen fiel.

Estas cuentas anuales han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por el nuevo Plan General de Contabilidad, RD 1514/2007, de 16 de noviembre, Boletín Oficial del Estado 20–11–2007, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES al 31 de diciembre de 2011 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el ejercicio terminado en esa fecha.

2.º Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

La vida útil de los activos intangibles y materiales: Notas 4.a y 4.b.

Las pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos: Nota 4.c.

Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.

Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados: Nota 4.f.

Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos: Nota 4.j.

Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar, devoluciones de productos: Nota 4.f y Nota 4.g.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2011, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios

4. Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2010.

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

A efectos de una mejor presentación, se han reclasificado este año los saldos de clientes y proveedores a largo plazo conforme a su vencimiento real. Así mismo para comparar la información que se presenta en el 2010 se han reclasificado los correspondientes importes, quedando:

	Año 2010	Año 2011
Cientes a largo plazo	128.025.032,01	89.039.197,47
Cientes a corto plazo	69.777.112,19	61.842.576,23
Proveedores a largo plazo		101.587.500,00
Proveedores a corto plazo	6.155.753,00	19.751.307,88

Quantificación impacto nuevo Plan General Contable.

El impacto de la aplicación del nuevo plan fue la disminución del Patrimonio Neto de Sepes en 69,9 millones de euros, según siguiente desglose:

Concepto	Ajustes	Importe
Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2007		1.213.529.525,26
Disminución de reservas:		
Reclasificación y nueva valoración derechos de superficie Entrerriós	(17.768.639,55)	
Disminución por desaparición de los ingresos por intereses diferidos de ventas	(38.053.063,93)	
Disminución subvenciones por intereses diferidos Feder	(14.076.191,84)	
Total ajustes		(69.897.895,55)
Patrimonio Neto a 1 de enero de 2008.		1.143.631.629,71

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

Según el Nuevo Plan General de Contabilidad se han agrupado las provisiones y amortizaciones con los elementos a los que corresponden.

6. Elementos recogidos en varias partidas.

En 2008 se han reclasificado por el nuevo plan las inversiones inmobiliarias y las financieras que según el antiguo plan estaban en inmovilizado material.

7. Cambios en criterios contables.

Los cambios en criterios contables son los derivados de la aplicación del nuevo plan.

8. Corrección de errores.

Se han realizado ajustes por correcciones de errores realizados en el ejercicio en la cuenta de reservas por un importe de 1.672,84 miles de euros. La partida más importante corresponde a beneficios en las ventas de determinadas parcelas que se deberían haber reconocido en ejercicios anteriores.

9. Reformulación de Cuentas Anuales.

El Consejo de Administración de Sepes formuló las cuentas anuales individuales del ejercicio 2011 con fecha 23 de marzo de 2012, si bien no pudo formular las cuentas anuales consolidadas, como consecuencia del incumplimiento del Consejo de

Administración de la Sociedad Pública de Alquiler que no formuló sus correspondientes cuentas anuales en el periodo legalmente establecido.

Como consecuencia de la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima de fecha 7 de febrero de 2012, se comunicó a Sepes la situación financiera de la Sociedad en virtud de la cual se encontraba en un supuesto de causa legal de disolución contemplada en el artículo 363.1.e del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Ante dicha información, Sepes, constituida en Junta General de la citada Sociedad, acordó con fecha 20 de abril, la disolución y liquidación de la misma, previa autorización del Consejo de Ministros de fecha 16 de marzo. Asimismo, se procedió al cese del Órgano de administración y al nombramiento de un liquidador, Villalba-Coloma-Ankersmit, Sociedad Limitada Profesional, que formuló las cuentas anuales con fecha 28 de mayo de 2012. Una vez formuladas se dio traslado al auditor de la Compañía, procediendo a emitir el informe correspondiente con fecha 24 de julio de 2012, siendo las cuentas finalmente aprobadas el 15 de octubre de 2012.

En dichas cuentas anuales se ponía de manifiesto unos ajustes adicionales de 2,4 millones de euros que hacían que su resultado del ejercicio en 2011 ascendiera a una pérdida de 8,3 millones de euros. El correspondiente informe de auditoría fue emitido el 24 de julio de 2012.

Con fecha 23 de julio de 2012, la Intervención General de la Administración del Estado emitió su Informe de Auditoría Operativa realizada sobre la Entidad para el período 2007 a 2011. En su punto 12, dentro del epígrafe de Conclusiones y Recomendaciones, se incluía:

«12. Actuaciones no puestas a la venta se destacan los siguientes aspectos:

Oferta Pública de Adquisición de suelo: 8 actuaciones fueron finalmente aprobadas por el Consejo de Administración de veintiocho de julio de dos mil nueve por un importe total de compra de suelo de 80,8 millones de euros. A fecha actual ninguna de estas actuaciones está en fase de ejecución final, puesto que están con tramitaciones administrativas y urbanísticas previas al inicio de las obras.

Actuaciones derivadas del Convenio Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Gied) del Ministerio de Defensa, y la Entidad Pública Empresarial de Suelo Sepes, para la enajenación de suelos de titularidad del estado ramo de defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El precio total de compra del suelo adquirido es de 112.911.364,87 euros, sin IVA, que ha sido abonado en su totalidad en el año 2009.

La única actuación de las cuatro del Convenio Gied que está más avanzada es la del Parque Central de Ingenieros de Villaverde, que ya se ha adjudicado la urbanización de las obras.

Sepes debería analizar, si a la vista de la actual situación del mercado se ha producido alguna depreciación del valor de estos suelos, que fuera susceptible de provisionarse.»

Siguiendo las recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, la Entidad, durante los meses de septiembre y octubre ha analizado la actual situación del mercado y su incidencia en el valor de los suelos respecto de los terrenos adquiridos a través de las actuaciones relativas a la Oferta Pública de Compra de Suelo (Opcs) y las derivadas del Convenio Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Gied), elaborando los correspondientes informes técnicos conforme a los mismos parámetros urbanísticos que se tuvieron en cuenta en el momento de su adquisición. Como consecuencia del trabajo de valoración se ha puesto de manifiesto una depreciación que corresponde con la pérdida de valor del suelo adquirido, principalmente en el año 2009, cuyo valor de mercado al cierre del ejercicio 2011 era notablemente inferior al precio de compra registrado en los estados financieros, pasando de un importe de 193.726 miles de euros a 99.968 miles de euros, lo que ha supuesto un deterioro del 48,4 por ciento.

En la provisión relativa al Convenio de Ceuta se incluye una provisión en la Actuación de la Construcción de 600 viviendas en Loma Colmenar – Ceuta (véase nota 11) por la diferencia entre los costes realizados y costes ya comprometidos por importe de 57,8 millones de euros y el total de ingresos a recibir según Convenio de fecha 12 de diciembre de 2007 entre Sepes y el Ministerio de Vivienda por 48 millones de euros.

La anulación de ventas corresponde al impacto en el resultado del ejercicio por la anulación de una venta en la actuación de la Garena por no cumplirse los requisitos contables para el reconocimiento de la misma.

Deterioro de clientes incluye principalmente la provisión de saldos de clientes antiguos, en su mayor parte, provenientes de antes de 2008, que se consideran irre recuperables.

Variación de costes presupuestados por incremento de los costes de expropiación hacen referencia a que se han puesto de manifiesto mayores costes de expropiación en las actuaciones de la Zal de Valencia y El Salvador.

Debido a la situación descrita de Sociedad Pública de Alquiler, y los ajustes derivados de la puesta a valor de mercado de las actuaciones mencionadas anteriormente, se ha puesto de manifiesto un ajuste al resultado muy significativo. Como consecuencia, la Dirección Financiera de la Entidad ha resuelto proponer al Consejo de Administración la reformulación de las cuentas anuales individuales. A continuación se presenta una conciliación del resultado anterior con el resultado de las presentes cuentas anuales:

Saldo Pérdidas y Ganancias del año 2011 según cuentas anuales formuladas a 23/03/2012	(2.540.155,07)
Provisión deterioro de Actuaciones relativas a OPCS y Convenio GIED.	(93.758.048,759)
Provisión relativa al Convenio de Ceuta.	(9.793.151,10)
Anulación Venta por no cumplirse los Principios Contables.	(3.839.245,09)
Deterioro de la Sociedad Pública de Alquiler	(2.380.354,96)
Deterioro de Deudas de Clientes	(4.243.782,65)
Anulación de la Valoración de determinadas fincas	(3.113.554,23)
Coste de Existencias que debe ser llevado contra Reservas en lugar de a Resultado	(1.967.002,65)
Variación Costes Presupuestados por incremento de los costes de expropiación	(1.482.745,80)
Deterioro de Inversiones Financieras.	(777.360,25)
Recalculo del Interés Efectivo del préstamo con Entidades Financieras.	(165.158,02)
Otros Ajustes	(236.094,80)
Total ajustes	(121.756.498,30)
Resultado final 2011.	(124.296.653,37)

3. Distribución de Resultados.

Hasta el ejercicio de 1998, Sepes, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 25 de sus Estatutos, no distribuía resultados, sino que aplicaba los beneficios que arroja anualmente la cuenta de Pérdidas y Ganancias a la financiación de inversiones.

Por acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de julio de 1998 dicho artículo 25 fue modificado, disponiéndose que «los beneficios que arroje anualmente la cuenta de Pérdidas y Ganancias se aplicarán a reservas o, en su caso, a dividendos a favor del Tesoro Público. Asimismo las reservas derivadas de beneficios de ejercicios anteriores podrán aplicarse a dividendos a favor del Tesoro Público».

Base de reparto	Importe en euros
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2010.	985.671,62
Remanente.	–
Reservas voluntarias	–
Otras reservas de libre disposición	–
Total.	985.671,62

Aplicación	Importe
A reservas estatutarias	985.671,62

La aplicación de los resultados del ejercicio de 2009 y las del 2010 se ha llevado a Reservas estatutarias, con la aprobación por el Consejo de Administración de las Cuentas Anuales.

La propuesta de distribución de 2011 es la de llevar la pérdida del ejercicio contra resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de Registro y Valoración.

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2011, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado Intangible.

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

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

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

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

b) Inmovilizado Material.

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

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

Los importes de valoración fueron:

Terrenos y construcciones	4.070.085,34 euros
Instalaciones	193.593,76 euros
Elementos de transporte	12.734,20 euros

Realizada en 1999 la comprobación por la Inspección de los Tributos, se aumentó la revalorización de los terrenos y construcciones en 127.714,13 euros.

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

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

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

c) Criterio para terrenos y construcciones.

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

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

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

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

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

d) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

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

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

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

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

El resto de arrendamientos se clasifican como operativos.

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

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

e) Permutas.

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

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

La configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o

El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

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

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

f) Instrumentos financieros.

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

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

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

1. Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

Efectivo y otros activos equivalentes.

Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.

Créditos a terceros.

Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: obligaciones, bonos y pagarés.

Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos.

Derivados con valoración favorable para la empresa.

Otros activos financieros: depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre patrimonio propio.

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

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

a) Clasificación y valoración.

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

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

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

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

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la entidad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. SEPES no posee este tipo de activos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Existencias.

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

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

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

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 5.º del Real Decreto-ley 7/1996, de junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre. Los importes de la revalorización fueron:

Terrenos	26.968.868,57 euros
Solares y equipamientos	79.249.445,39 euros

Realizada la comprobación por la Inspección de los Tributos, se disminuyó la revalorización de los terrenos en 2.578.487,64 euros.

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

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

h) Transacciones en moneda extranjera.

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

Sepes no realiza transacciones en moneda extranjera.

i) Impuesto sobre beneficios.

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

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

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

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

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

j) Ingresos y gastos.

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

Para la realización de las ventas la Entidad envía a solicitud del presunto cliente la oferta de compraventa, referida a la parcela o parcelas interesadas con un plazo de validez de veinte días naturales a partir de la fecha del escrito, y se entenderá aceptada en todos sus términos y sujeta a las condiciones generales del pliego de ventas para parcelas industriales, una vez realizados los ingresos indicados en la citada oferta, en concepto de entrada e IVA, con lo que se da por formalizada la venta.

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

k) Provisiones y contingencias.

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

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

l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

m) Gastos de personal.

Los gastos de personal se devengan por el íntegro.

Las retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida por el importe de las contribuciones anuales al plan de pensiones.

n) Subvenciones, donaciones y legados.

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

En el 2011 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

También Sepes recibe subvenciones de comunidades para la realización de polígonos residenciales como son de Aguas Vivas, Barrio de San Isidro, Vasco Mayacina y Loma de Colmenar que se llevarán a resultados en función de su venta.

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

El 17 de febrero de 2009 se formalizó la cesión de terrenos con el ayuntamiento de Camponaraya para la actuación Camponaraya Residencial por valor de 40.800,00 euros, se pasa a Subvención reintegrable hasta la construcción de las 550 viviendas. La cesión de dichos terrenos se estipula en el convenio de colaboración para el desarrollo de una actuación residencial firmado el 10 de julio de 2006.

o) Criterios en transacciones entre partes vinculadas.

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

p) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

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

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

q) Convenios.

En los últimos años Sepes ha firmado convenios con Ayuntamientos y otras entidades. Debido a su importancia se ha establecido para la contabilización de los mismos el siguiente procedimiento, además existe un estudio de los que afectan a las cuentas del 2010 y años posteriores.

La mayoría de los convenios con los Ayuntamientos, que tienen consecuencias en la contabilidad de SEPES, son realizados para la financiación de obras de reparación con el fin de la regularización patrimonial de actuaciones puestas a la venta. Estos importes ya no serán considerados gastos del polígono, sino gastos generales del ejercicio correspondiente.

Cuando existen convenios firmados con otras entidades, como por ejemplo las compañías eléctricas, son gastos necesarios para su puesta en funcionamiento y su viabilidad. Estos gastos son los únicos que se activarán como costes del polígono. Todas las demás reparaciones que no aumenten el valor añadido de la actuación se imputarán a gastos generales, como es el caso de los convenios firmados para Campamento, Guadarranque y El Trocadero.

5. Inmovilizado Material.

Evolución del inmovilizado en miles de euros:

Ejercicio 2011:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones	19.969,02				19.969,02
Otras instalaciones	6.043,26		0,55		6.043,81
Mobiliario	1.697,90		17,78	(387,37)	1.328,31
Equipos informáticos	1.371,03	1,87	344,06	(105,32)	1.611,64
Elementos de transporte	181,60				181,60
Total	29.262,81	1,87	362,39	(492,69)	29.134,38

Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones	2.811,73		187,15		2.998,88
Otras instalaciones	2.943,67		604,35		3.548,02
Mobiliario	920,34		136,17	(382,21)	674,30
Equipos informáticos	1.109,03	0,24	153,69	(100,92)	1.162,04
Elementos de transporte	71,38		29,06		100,44
Total	7.856,15	0,24	1.110,42	(483,13)	8.483,68

Valor neto	21.406,66	1,63	(748,03)	(9,56)	20.650,71
----------------------	-----------	------	----------	--------	-----------

Ejercicio 2010:

Concepto	Saldo Ejercicio Anterior	Variaciones			Saldo Fin Ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones	21.043,45	(1.076,71)	2,28		19.969,02
Otras Instalaciones	4.736,10		1.307,16		6.043,26
Mobiliario	1.242,11		455,79		1.697,90
Equipos Informáticos	1.337,23		120,67	(86,87)	1.371,03
Elementos De Transporte	181,60				181,60
Total	28.540,50	(1.076,71)	1.885,90	(86,87)	29.262,81

Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones	2.624,58	–	187,15		2.811,73
Otras instalaciones	2.404,70	–	538,97		2.943,67
Mobiliario	802,99	–	117,35		920,34
Equipos informáticos	1.052,65	–	135,95	(79,57)	1.109,03
Elementos de transporte	42,32	–	29,06		71,38
Total	6.927,24	–	1.008,48	(79,57)	7.856,15

Valor neto	21.613,26	(1.076,71)	877,42	(7,30)	21.406,66
----------------------	-----------	------------	--------	--------	-----------

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

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

Dentro de las bajas de inmovilizado se encuentra:

La venta, baja por rotura del equipo informático y el cuadro del inventario informático con el contable.

En el año 2010 se contrató a la sociedad Inventaria, para la realización del inventario físico del mobiliario. Las bajas del mobiliario han sido por el cuadro con este nuevo inventario.

6. Inversiones Inmobiliarias.

Dentro de inversiones inmobiliarias se reclasificaron en el año 2008 la planta baja y la quinta que están alquiladas a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima. sociedad participada de SEPES al 100 por cien. Y en el 2009 el Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada.

El valor traspasado fue el porcentaje según superficie del valor en libros de estas plantas que son:

Terrenos	1.797.352,50 euros
Construcciones	4.613.618,83 euros
Amortización acumulada	1.431.174,78 euros

Se sigue amortizando al 2 por ciento anual.
El detalle en miles de euros es el siguiente:

Año 2011:

Concepto	Saldo Ejercicio Anterior	Variaciones			Saldo Fin Ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos	1.797,35				1.797,35
Construcciones.	4.613,61				4.613,61
Amortización.					
Construcciones.	1.648,94		92,97		1.741,91
Saldo Neto					
Terrenos	1.797,35				1.797,35
Construcciones.	2.964,67		(92,97)		2.871,70
Total.	4.762,02		(92,97)		4.669,05

Año 2010:

Concepto	Saldo Ejercicio Anterior	Variaciones			Saldo Fin Ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos	1.797,35				1.797,35
Construcciones.	4.613,61				4.613,61

Concepto	Saldo Ejercicio Anterior	Variaciones			Saldo Fin Ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Amortización.	1.555,98		92,96		1.648,94
Construcciones.					
Saldo Neto					
Terrenos	1.797,35				1.797,35
Construcciones.	3.057,63		(92,96)		2.964,67
Total.	4.854,98		(92,96)		4.762,02

7. Inmovilizado Intangible.

Evolución del inmovilizado en miles de euros.

Año 2011:

Concepto	Saldo Ejercicio Anterior	Variaciones		Saldo Fin Ejercicio
		Altas	Bajas y Trasposos	
Aplicaciones informáticas.	855,68	490,74	(2,53)	1.343,89
Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Dotación	Bajas y trasposos	
Aplicaciones informáticas.	484,32	187,55	(0,89)	670,98
Saldo neto	371,36	303,19	(1,64)	672,91

Año 2010:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Altas	Bajas	
Aplicaciones informáticas.	798,81	355,57	(298,70)	855,68
Amortización	Amortización acumulada anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Dotación	Bajas	
Aplicaciones informáticas.	639,25	112,53	(267,46)	484,32
Saldo Neto	159,57	243,04	(31,24)	371,36

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

Las adiciones del ejercicio corresponden a distintas licencias compradas este año, la más importante la compra de la licencia SAP.

Las bajas son debidas a la adecuación del inventario contable al inventario informático.

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

8.1 Arrendamientos financieros.

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

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

La entidad estima que es muy probable que General Motors vaya a ejercitar la opción de compra, a pesar de la actual coyuntura económica y las noticias de cierre de la planta instalada en dicha parcela. Lo estipulado en escritura es que, aunque deje de ejercer la actividad, durante un periodo ininterrumpido de diez años la sociedad tendrá durante el año siguiente la facultad de adquirir la parcela con la infraestructura sin indemnización o pago alguno por ella.

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

En el año 2002, se incluye el derecho de superficie de la parcela 4-A (Merca) del Prado suscrita con el Ayuntamiento de Mérida en octubre de 1.984 por un plazo de 25 años. En la escritura de fecha 18 de octubre de 1984 de constitución del derecho de superficie consta un derecho de opción de compra por 15,77 miles de euros. Al estar valorados los terrenos en 209,67 miles de euros, se dotó una provisión por 193,91 miles de euros.

Con fecha 4 de octubre del 2011 el Ayuntamiento ejerció la opción de compra dándose de baja el activo financiero.

El derecho de superficie se clasificó como arrendamiento financiero sobre la estimación de que se va a ejercitar la opción de compra. Para el cálculo se ha utilizado una tasa de descuento del 3,525 por ciento. En la opción de compra de Entrerriós que aumenta según IPC sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo la bajada de este IPC hasta el año 2014 que se estima que el mercado se estabilizará y crecerá al ritmo del IPC de 3,3 por ciento.

La valoración del activo es:

Entrerriós 1.256.298,10 euros

Al dar de baja estos activos como inmovilizado material a su valor neto contable produjo en el ejercicio 2008 una baja de Reservas de 17.780.853,83 euros.

8.2 Arrendamientos Operativos.

La entidad actúa como arrendador de las plantas 5.^a y baja a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima.

El contrato de arrendamiento de la planta baja se firmó el 1 de julio del 2005 con un precio de 6.551,72 euros mensuales sin incluir el IVA actualizándose la renta por el IPC. En la última revisión de julio del 2011 la renta asciende a 7.660,03 euros mensuales sin incluir el IVA.

El contrato de arrendamiento de la planta quinta se firmó el 31 de agosto del 2007 con un precio para el año 2011 de 9.074,76 euros mensuales sin incluir el IVA actualizándose la renta con el IPC.

Además, en los dos contratos se estipula que se le repercutirán los gastos generales del edificio.

9. Instrumentos financieros.

9.1 Préstamos y partidas a cobrar.

a) Créditos por operaciones comerciales:

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

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

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

Créditos comerciales	Importe Miles de euros
<i>Clientes a corto plazo</i>	
Vencidos a 31-12-2011	39.729,70
Año 2012	28.554,88
Total	68.284,58
Deterioro de valor	(6.442,01)
Total clientes a corto plazo	61.842,57
<i>Clientes a largo plazo</i>	
Año 2013	35.047,45
Año 2014	24.341,54
Año 2015	16.486,71
Año 2016	8.506,00
Año 2017	2.662,24
Año 2018	972,65
Año 2019	525,38
Año 2020	361,68
Año 2021	129,53
Año 2022	6,02
Total	89.039,20
Otros activos financieros	24,87
Total otros activos financieros a largo plazo	89.064,07
Total	150.906,64

Dentro de este saldo se encuentra un cliente valorado por un importe de 3.947.893,65 euros, por convenio firmado el 28 de marzo de 2008 con Unión Fenosa Distribución, Sociedad Anónima, para el suministro eléctrico de la actuación Río do Pozo Sector IV en el cual Sepes vende por 8.582.377,50 euros el derecho de resarcimiento de la capacidad excedente de la nueva infraestructura eléctrica, siendo el coste de la misma de 12.614.959,58 euros, descontándose de este precio la venta del derecho y una parte de la urbanización que realiza SEPES, por lo que se pagaría la cantidad de 3.975.963,32 euros. Este cliente se dio de alta en el año 2008 compensándose con el acreedor de la obra y se irá dando de baja en función de los pagos reales.

El resto de clientes es por venta de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 1.860.714,39 euros por la expropiación del polígono Gonzalo Chacón.

Hasta el ejercicio 2007 la Entidad basándose en la existencia de una garantía hipotecaria en las ventas, sólo reclasificaba excepcionalmente a los clientes de dudoso cobro, dotando entonces la provisión correspondiente.

Los créditos con origen en las operaciones comerciales de la entidad (venta de inmuebles) se registran inicialmente según el precio de la transacción y posteriormente se valoran por su coste amortizado. Los intereses por aplazamiento devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

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

Se han identificado a 31 de diciembre de 2011 los saldos de clientes que presentan dudas en cuanto al tiempo e importe de su recuperación, al existir evidencias objetivas de deterioro por materialización de riesgo de créditos (impagos), sobre los cuales se han de calcular las correcciones de valor específicas que resulten necesarias.

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 62.514.987,05 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 31.802.524,00 euros, y el importe del riesgo asociado por el «efecto arrastre de cada operación» de la deuda pendiente de vencimiento 30.712.463,05 euros. Estos créditos corresponden a 404 operaciones comerciales y 285 clientes.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2011, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 53.844.768,73 euros.

El procedimiento que se ha seguido, en línea con lo realizado en ejercicios anteriores y en consideración a las recomendaciones efectuadas por la Intervención General de la Administración del Estado. en los informes del 2009 y 2010 se han analizado todas y cada una de las operaciones comerciales, sin haberse efectuado ningún corte en razón a la cuantía del riesgo de las operaciones.

Como hechos destacables en el análisis efectuado en este ejercicio 2011, debemos señalar los siguientes:

Primero. Se resolvió con éxito el litigio que existía sobre la actuación «20 naves de Arinaga», en el que se había llegado a cuestionar incluso la propiedad original del suelo por parte de Sepes del que resultaron las parcelas donde se sitúan las naves. (Visto en el punto 22).

En los ejercicios anteriores se había considerado conveniente proporcionar un tratamiento singular a estas operaciones, habiéndose valorado que el importe de los flujos futuros esperados pudiera ser nulo, por lo que se procedió a estimar un deterioro reversible total de los mismos, alcanzando la cifra de 3.224.207,51 en el ejercicio 2010.

El tratamiento de estos clientes, ya no ha sido tratado como el año pasado como un caso especial, sino como el resto de clientes.

Segundo. Como apoyo al análisis a realizar, se solicitó a la empresa Inverinform Internacional, Sociedad Anónima Unipersonal (empresa del Grupo Crédito y Caución) el análisis de toda la cartera viva, tanto de clientes con devoluciones como los de aquellos clientes que venían atendiendo en fecha y plazo sus compromisos de pago.

Tercero. Atendiendo al informe efectuado por la Intervención General de la Administración del Estado en el ejercicio 2010, se ha procedido a analizar los clientes incluidos en la cuenta 435 de clientes de dudoso cobro, algunos de los cuales tienen vencida la totalidad de la deuda. Estos clientes que en número ascienden a la cifra de 32 con un importe adeudado de 1.112.138,85 euros, se encuentran en la siguiente situación:

Contra 23 de ellos, por importe de 1.093.574,42 euros Asesoría jurídica, ha dado los pasos para la reclamación de los importes adeudados, habiéndose calculado un deterioro acumulado de 884,21 euros.

Contra los 9 restantes no se ha iniciado, ni se tiene previsto iniciar, ningún tipo de reclamación dada la antigüedad de las deudas y los importes adeudados, por lo que se ha deteriorado la totalidad del crédito que asciende a 18.564,43 euros, teniéndose previsto proponer la baja de estos clientes en el ejercicio 2012.

Cuarto. Cabe destacar que con referencia al cliente Autocomercial Riojana, Sociedad Anónima, con dos parcelas en la Actuación El Sequero ampliación 1.ª fase, se ha estimado conveniente deteriorar la totalidad del crédito, dado que en la actualidad no se pueden instalar en el Polígono.

La evaluación individualizada se ha basado en los resultados de los informes adjuntos recibidos en la División Económico Financiera de la Unidad de Asesoría Jurídica y de la División Comercial.

Para la estimación a 31 de diciembre de los flujos de efectivo contractuales futuros de estas operaciones significativas se ha tenido en consideración:

Las condiciones contractuales de cada operación: tipo interés nominal aplicable, tipo de interés de demora aplicable, período de liquidación y sistema de amortización del principal, fechas de vencimiento, etcétera.

Las circunstancias en que previsiblemente se producirán los cobros: negociación o acuerdo, novación de crédito, prescripción, condonación, ejecución por vía judicial, etcétera.

La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual exigible a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal e intereses de aplazamiento y demora devengados, vencidos y no cobrados.

La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual pendiente de vencimiento a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal, e intereses de aplazamiento.

La estimación de la posibilidad de cobros (fecha e importe) que tengan su procedencia en la recuperación del bien inmueble objeto de la venta a plazos origen de cada uno de estos activos, mediante la realización de la garantía hipotecaria asociada si existe, o de otros procedimientos legales (una vez deducidos los costes necesarios para la adjudicación y posterior venta del bien inmueble recibido).

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

El importe del deterioro de valor a 31 de diciembre de 2010 de estos activos dudosos en relación al riesgo de crédito resultó ser:

Cientes de dudoso cobro	Importe deterioro a 31/12/2010
Arinaga (20 naves) Las Palmas	3.224.207,51
Coto de su Excelencia (Huelva)	33.787,19
Los Camachos Sur Etapa I (Murcia)	1.556.777,27
Operaciones >175.000 euros	977.405,71
Operaciones <175.000 euros	1.062.039,99
Total deterioro a 31/12/2010	6.854.217,67
Deterioro anterior a 31/12/2009	11.431.287,15
Diferencia a Cuenta Pérdidas y Ganancias 2010	(4.577.069,48)

El importe del deterioro de valor a 31 de diciembre de 2011 de estos activos dudosos en relación al riesgo de crédito ha resultado ser:

Clientes de dudoso cobro	Importe deterioro a 31/12/2011	Tanto por ciento respecto al total deterioro
Los Camachos Sur Etapa I (Murcia)	1.072.322,14	33,99
El Sequero Ampliación 1ª Fase	1.131.174,47	22,58
Arinaga (20 Naves) Las Palmas.	356.197,84	7,11
Nuevo Puerto (Huelva).	347.766,04	6,94
Parque Huelva Empresarial 1.ª Fase	337.047,90	6,73
Resto Actuaciones	1.134.070,65	22,64
Total deterioro a 31/12/2011.	5.008.579,04	100,00
Deterioro anterior a 31/12/2010	6.854.217,67	
Diferencia a Cuenta Pérdidas y Ganancias 2011.	(1.845.638,63)	

Al ser menor el deterioro calculado a 31/12/2011 que el calculado a 31/12/2010 se produce un abono (ingreso) en la cuenta de resultados del ejercicio, que asciende a la cantidad de 1.845.638,63 euros.

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

I. Un flujo positivo o abono en la cuenta de resultados del ejercicio 2011 por 4.466.816,80 euros, originado por:

- a) 618.425,22 euros, por reversión del deterioro por baja de activo, y
- b) 3.848.391,58 euros, por el cálculo de los flujos esperados a 31/12/2011 de clientes en los que se produce una reversión del deterioro.

II. Un flujo negativo o cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2011 por 2.621.178,17 euros, resultado del mayor deterioro estimado a 31/12/2011 de algunos clientes.

La diferencia entre el flujo positivo y el flujo negativo, nos da la variación neta positiva indicada de los 1.845.638,63 euros (4.466.816,80 - 2.621.178,17).

El Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales que refleja el Balance de Situación del ejercicio 2011 asciende a la cantidad de 5.008.579,04 euros.

Adicionalmente, en la provisión de clientes, se ha provisionado un cliente Demarcación de Carreteras como consecuencia de la sentencia de veinticuatro de mayo de dos mil doce que cuantifica la expropiación realizada por el cliente en un importe 1.433.431,80 euros menor.

b) Resto de deudores:

Su composición a 31 de diciembre de 2011 en miles de euros es la siguiente:

Concepto	Importe	Provisión año anterior	Dotación/ (Aplicación) Provisión	Saldo
Deudores varios	5.222,64	(348,00)	(2.669,25)	2.205,39
Deudores por Suplidos.	1.070,54	(1.044,90)	(0,55)	25,09
Deudores Empresas del Grupo	450,04			450,04
Deudores Feder	3.361,45			3.361,45
Deudores otras Subvenciones	673,00			673,00
Saldo Tejerías.	23,98			23,98
Provisión de Fondos a Letrado y Otros.	2.971,70	(2.439,30)		532,40
Total.	13.773,35	(3.832,20)	(2.669,80)	7.271,35

Deudores varios son principalmente con Ayuntamientos o Entidades Públicas, las partidas más importantes son con la Sociedad Municipal Suelo Vivienda Valladolid por un importe de 1.041,01 miles de euros por los costes de urbanización del polígono «El

Carrascal y la Junta Mixta de Arinaga por un importe de 2.737,94 miles de euros por la resolución del litigio con la familia Bordón por la propiedad de los terrenos de las naves de Arinaga, en dicha resolución SEPES entrega varias parcelas, con el compromiso de la Junta de Arinaga de devolvernos en parcelas lo entregado a los Bordones más todos los gastos ocasionados (explicado en el punto 22.3).

Este año se han provisionado los saldos antiguos de estas partidas por un valor de 2.669,25 miles de euros

Deudores por suplidos: dentro de este grupo el más importante son los clientes que adeudan por el incremento valor de los terrenos, de los que están provisionados en su totalidad, habiéndose dado de baja los anteriores al año 2006 que previamente estaban provisionados.

Deudores empresas del grupo son los débitos de la Sociedad Pública de Alquiler por los alquileres.

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

Deudores por otras subvenciones únicamente está la comunidad de Ceuta por la anualidad de la subvención en actuaciones residenciales en Loma de Colmenar explicado en la nota 19.

Provisión de fondos a letrados y otros: con un importe de 2.971,70 miles de euros, estando provisionados 2.439 miles de euros, de los cuales 2.098 miles de euros corresponden a unos pagos realizados al Ayuntamiento de Cartagena para «El Molinete».

El 28 de julio de 2008 se firmó un convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Cartagena que dejó sin efecto el formalizado el 6 de febrero de 1995, y se estipula el resarcimiento de los gastos incurridos por SEPES en virtud del anterior convenio, mediante la entrega a Sepes de solares para la ejecución como mínimo, de 241 viviendas protegidas de precio general. Se estipula en el convenio que la Entidad debe resultar adjudicataria de 22.621 m² edificables para vivienda protegida.

La provisión será dada de baja cuando se ejercite lo estipulado por el convenio.

c) Créditos a empresas del grupo.

En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 5.129.939,79 euros. La composición en miles de euros es la siguiente:

	Importe	Intereses devengados	Total
<i>A empresas participadas</i>			
Cilsa	750,00	119,62	869,62
Sapreslorca	2.769,50	259,85	3.029,36
Total	3.519,50	379,47	3.898,98
<i>A empresas del grupo</i>			
Consortio Río San Pedro.	1.230,96		1.230,96
Total	1.230,96		1.230,96
Total créditos	4.750,46	379,47	5.129,94

Con fecha 27 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de SEPES, autorizó la amortización del préstamo participativo de 6.500.000 euros suscrito con fecha 29 de abril de 2009, por un importe a 27 de septiembre de 2011 de 6.743.432,71 euros, compensando simultáneamente dicha amortización con una ampliación de igual cuantía de los fondos propios de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A.(SPA), de conformidad con la solicitud del Consejo de Administración de la SPA de 21 de septiembre de 2011.

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

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

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

d) Anticipos y préstamos al personal.

Por el artículo 39 del convenio colectivo se conceden anticipos de dos mensualidades a reintegrar en catorce pagas sin ningún tipo de interés para el empleado. El saldo de estos anticipos a 31 de diciembre de 2011 es de 1.413,30 euros.

Según el artículo 40 del convenio colectivo se establecen tres tipos de préstamos:

Adquisición de coche, máximo 22.000 euros a devolver en sesenta mensualidades.

Reforma o rehabilitación de vivienda, 30.000 euros a devolver en noventa mensualidades.

Adquisición de vivienda o cancelación total o parcial de hipoteca, hasta un máximo de 42.000 euros a devolver en ciento doce mensualidades.

El importe de estos préstamos a 31 de diciembre es de 906.343,17 euros.

El tipo de interés aplicado en estos préstamos está en la actualidad al 2 por ciento nominal anual.

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

e) Inversiones financieras a corto plazo

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

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

Al no haberse recibido ningún ingreso del Ayuntamiento este año se han provisionado los 150.000 euros ya devengados en el 2010. Y el resto se ha reclasificado a largo plazo debido a la contestación de la circularización de la Intervención General de la Administración del Estado al Ayuntamiento donde admite la deuda existente con Sepes y que el acuerdo de compromiso plurianual del Pleno Municipal se adoptará en los próximos meses, consignándose en el Presupuesto de 2012. Como no se ha consignado en los presupuestos se ha provisionado el importe total del crédito más los intereses devengados por un total de 1.280.416,33 euros

Otros Activos Financieros compuesto por:

Intereses a cobrar a corto plazo	511.022,17 euros
Fianzas constituidas a corto.	28.594,34 euros
Imposiciones a Plazo Corto	55.000.000,00 euros
Total.	55.539.616,51 euros

Las Imposiciones a plazo fijo son depósitos o imposiciones a plazo fijo en diversas entidades financieras. La situación a 31 de diciembre es:

Entidad	Depósito	Tipo interés en tanto por ciento	Vencimiento	Intereses devengados
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	35.000.000	3,75	15/03/2012	262.500,00
Caja Badajoz	10.000.000	3,75	18/01/2012	42.123,29
Caja Mare Nostrum	10.000.000	3,76	18/01/2012	75.200,00
Total.	55.000.000			379.823,29

9.2 Inversiones Financieras en Empresas del Grupo: La participación en empresas tiene la siguiente composición en miles de euros:

Nombre Entidad	Tanto por ciento participación	Valor bruto	Deterioro de valor	Desembolsos pendientes	Saldo
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima.	25,00	501,41	(133,63)		367,78
Centro Intermodal de Logística, Sociedad Anónima.	5,00	928,51			928,51
Consortio Río San Pedro.	64,76	3.600,06	(2.955,10)		644,96
Deportivo Santa Ana.	48,75	29,30			29,30
Gestión Urbanística de Baleares	5,33	48,05			48,05
Gestión Urbanística de La Rioja.	75,00	2.614,40			2.614,40
Junta Mixta Compensación Arinaga.	30,81	2.987,74			2.987,74
Junta Mixta de Compensación Valle de Güimar.	30,00	1.940,31			1.940,31
Junta Mixta Compensación Va-2g2 Jerez.	39,18	114,02	(114,02)		0,00
Puerto Seco de Madrid, Sociedad Anónima.	13,08	1.021,72	(428,15)		593,57
Polígono industrial de Granadilla, Sociedad Anónima.	10,00	1.487,71			1.487,71
Sapres Lorca	40,29	1.358,29			1.358,29
Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima	53,61	1.524,02			1.524,02
VPI Logística, Sociedad Anónima	1,30	1.307,20	(262,63)		1.044,57
Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	33,33	1.999,80	(349,11)	(1.499,85)	150,84
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima	100,00	43.169,98	(43.169,98)		0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada.	85,00	37.184,17			37.184,17
Junta de compensación s.u.d.14.ua1 Area de Valcorba	41,66	10.866,64			10.866,64
Total.		112.683,32	(47.412,62)	(1.499,85)	63.770,85

Se minorará el saldo de esta partida en 6.803,97 miles de euros por las entregas a cuenta realizadas según desglose posterior, disminuyendo el valor contable de la participación, hasta la baja definitiva de la entidad:

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

La valoración de la participación de Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, es de 70.617.216,57 euros, contabilizándose en inversiones financieras 37.184.166,57 euros y el resto 33.433.050 euros en un crédito a corto plazo a partes vinculadas, debido a la no inscripción en el Registro Mercantil de una ampliación de capital de 39.333.000 euros, apareciendo en el balance de Suelo Empresarial del Atlántico no en Patrimonio, sino en el pasivo corriente en «Otras Deudas a Corto Plazo».

Esta valoración se ha abonado contra la partida de fondos propios «Otras Aportaciones de los Socios»

Las variaciones este año han sido:

El 20 de septiembre de 2011 Sepes adquiere fincas con su respectivo coste de urbanización de la Entidad Urbanística Junta de Compensación del sector SUD-14 Área de Valcorba, Unida de Actuación 1, quedando Sepes subrogada en la participación a dicha junta.

La liquidación de Sepes Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal, participada en un 100 por ciento.

Con fecha 27 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de Sepes, autorizó la amortización del préstamo participativo suscrito con fecha 29 de abril de 2009, por un importe de 6.743.432,71 euros, compensando simultáneamente dicha amortización con una ampliación de igual cuantía de los fondos propios de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, de conformidad con la solicitud de su Consejo de Administración.

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

Deterioro de Valor Inmovilizado Financiero				
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Rio San Pedro	2.955,10			2.955,10
Bilbao Ría 2000	133,78		(0,15)	133,63
Sepes Urbana.	618,09		(618,09)	0
LC. Va 2g2 Jerez de La Frontera	0	114,02		114,02
Puerto Seco de Madrid.	0	428,15		428,15
Vpi Logística.	40,32	222,31		262,63
Sociedad Pública de Alquiler	33.326,54	9.843,44		43.169,98
Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	208,99	140,12		349,11
Total.	37.282,82	10.748,04	(618,24)	47.412,62

Este año el deterioro por las pérdidas de la Sociedad Pública de Alquiler ha sido de 8.317,09 miles de euros, dando un patrimonio negativo de 3.440.045,58 euros.

La participación ha sido provisionada hasta su valor de participación y el resto en provisiones para riesgos y gastos. Parte del aumento de provisión de 4.966,36 miles de euros proviene de la que se dotó el año pasado debido a su patrimonio negativo que estaba contabilizada en provisiones para riesgos y gastos.

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

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

Entidades mercantiles.

Entidades urbanísticas.

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

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

Juntas Mixtas de Compensación. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono por los mismos propietarios del suelo con solidaridad de beneficios y cargas.

Consortios Urbanísticos. El objeto social de estos consorcios es el estudio, promoción y ejecución de las actividades urbanísticas, colaborando con las diversas administraciones públicas.

9.3 Pasivos Financieros.

A) Deudas con Entidades de Crédito.

Para hacer frente a la financiación del Plan de inversiones destinado a la adquisición y urbanización de suelo en el periodo 2008-2012 se estudia la solicitud de un préstamo a largo plazo.

La necesidad de financiación externa de Sepes se produce por el desarrollo de un plan de inversiones en adquisición y urbanización de suelo en el periodo 2008-2012 por un importe de 1.575 millones de euros. Las principales actuaciones son la Oferta Pública de Compra de Suelo (OPCS) y el convenio firmado con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) para la adquisición de terrenos y urbanización para la construcción de vivienda protegida. Ambas inversiones se explican en la Nota 22 de esta memoria.

Una vez cumplidos los requisitos de la tramitación interna del préstamo, autorizado por Orden Ministerial VIV/.../2009, de 26 de mayo de 2009 del Ministerio de Vivienda, se aprueba por el Consejo de Administración de SEPES de veintinueve de junio de dos mil nueve, por un importe máximo de doscientos cincuenta millones, con un plazo de amortización de 10 años, incluidos 5 de carencia, siendo el tipo de interés variable referenciado al EURIBOR a seis meses y su adjudicación a favor del Instituto de Crédito Oficial, así como el gasto correspondiente.

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

La primera disposición de crédito es de 75.000.000 de euros el 29 de julio de 2009, descontando 1.250.000 euros por gastos de apertura. La segunda disposición es el 3 de noviembre de 2009 por importe de 25.000.000 de euros. La tercera disposición el 13 de enero de 2010 por 25.000.000 de euros. La cuarta el 21 de abril del 2010 por 25.000.000 de euros. Y la última disposición por 100.000.000 euros el 23 de julio del 2010.

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2011 a largo plazo es 249.129.537,91 euros y a corto plazo por los intereses devengados 3.758.443,47 euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2011 no han sido activados según Boicac n.º 1 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

Con fecha 11 de junio de 2010 se firmó un préstamo hipotecario promotor con el Banco Santander, S.A., para la promoción de viviendas en el polígono Vasco Mayacina en Mieres por un importe de 12.394.917,81 euros.

A 31 de diciembre de 2011 se ha dispuesto de 8.058.473,63 euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 5.033.321,49 euros. El valor del préstamo a largo plazo a 31 de diciembre es de 3.025.152,14 euros y a corto plazo de 5.237,32 euros.

Este préstamo lleva adjunto un aval de 3.346.791,57 euros cuyas comisiones son: de formalización 0,10 por ciento por importe de 3.346,79 euros y la comisión de riesgo 0,175% 5.856,88 euros. Y el tipo de interés de la Cuenta Especial se fijó al 29% nominal. Dicho aval se canceló el 3 de marzo de 2011 debido a la declaración de la «Calificación definitiva de viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, VPA».

B) Otras Deudas por Préstamos.

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

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

Plataforma Logística del Suroeste Europeo (Badajoz).

Valcorba (Soria).

El Prado Ampliación (Mérida).

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

Valcorba (Soria): 1.800.000 euros.

El Prado Ampliación (Mérida): 632.450 euros.

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

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

Valcorba: 521.482,84 euros.

Prado Ampliación: 183.228,79 euros.

A 31 de diciembre los saldos de estos préstamos son:

Préstamo	Valor actualizado	Intereses devengados	Total
Valcorba	1.278.517,16	15.801,41	1.294.318,57
Prado Ampliación	449.221,21	5.552,01	454.773,22
Total	1.727.738,37	21.353,42	1.749.091,79

Por otra parte estos intereses implícitos son una subvención que se ha llevado a resultados este año ya que la ayuda era para las inversiones o gastos realizados en el año.

Adicionalmente, Sepes mantiene una deuda aplazada con motivo de la operación Campamento (véase nota 22.3). El importe de la deuda a largo plazo es de 101.587,5 miles de euros y a corto plazo es de 11.670,97 miles de euros, éstos incluidos dentro del epígrafe de proveedores.

C) Anticipos de clientes.

La composición de este saldo es el siguiente:

Construcción 600 viviendas en Ceuta	46.153.846,17
Construcción 600 viviendas en Melilla	25.315.840,00
EPSA la Florida	6.700.074,91
Zal de Valencia	4.324.175,00
Anticipo resto Actuaciones	3.586.165,39
Adjudicaciones Villaverde.	850.000,00
Opciones de compra y otros.	130.758,90
Total.	87.060.860,37

Los importes más significativos de esta partida son los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Ceuta y Melilla, explicados en la Nota 22. El anticipo de los gastos de urbanización de EPSA, Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en La Florida, y las opciones de compra de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima, para las manzanas A2, A3, A4 y B1 de la Zal de Valencia.

Con fecha 30 de diciembre de 2011 se escrituraron las ventas de las parcelas 3, 4 y 6.1 del Parque Central de Ingenieros de Villaverde por un importe total de 17.000.000 euros, habiéndose entregado en dicha fecha el Impuesto sobre el Valor Añadido y el 5 por ciento de su valor. En contabilidad este 5 por ciento se ha contabilizado como anticipo de clientes, ya que, se entiende que no se ha transmitido el beneficio ni los riesgos inherentes de dichas parcelas, con independencia de su transmisión jurídica, debido a que no se ha empezado la urbanización y el pliego de adjudicación impide al propietario ocuparlas en 10 meses y en tanto no haya efectuado el pago total.

El resto son pagos a cuenta para futuras ventas de diversos polígonos y viviendas de Vasco Mayacina.

10. Patrimonio Neto.

La composición del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2011 en miles de euros es:

Capital	267.276,88
Reservas Estatutarias	773.939,43
Reserva Revalorización Real Decreto Ley 7/96.	104.453,69
Resultado Ejercicios Anteriores:	
Otras Aportaciones de Socios	87.841,34
Subvenciones, Donaciones y Legados	33.822,21
Ajuste por Cambio de Valor	(470,49)
Resultado del Ejercicio.	(124.296,65)
Total.	1.142.566,41

Las aportaciones de los socios es debida a la transmisión gratuita por parte de Infoinvest, Sociedad Anónima, en cumplimiento del «Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial» de 1.465.140,00 metros cuadrados valorados en 17.224.126,97 euros de parte de la actuación «El Rebollar» y la adscripción gratuita de Suelo Empresarial del Atlántico por 70.617.216,57 euros.

11. Existencias.

La evolución de las existencias en miles de euros en el año 2011 ha sido:

Existencias	Terrenos	Solares	Construcciones	Solares Readquiridos	Totales
Saldo Inicial	629.041,24	484.857,76	12.885,79	2.801,38	1.129.586,17
Compras	173.213,05	20.530,90	1.130,12	8.558,94	203.433,01
Anulación Compras	(69,23)	(363,51)	(3,53)		(436,27)
Traspaso de Inmovilizado		1,81			1,81
Total Compras	173.143,82	20.169,20	1.126,60	8.558,94	202.998,55
Costes Indirectos	2.325,45				2.325,45
Traspasos entre Existencias	(19.441,69)	9.971,60	9.470,08		0,00
Disminución Coste Ventas	(0,11)	(31.069,30)	(3.203,23)	(1.025,02)	(35.297,65)
Total Variación Existencias	156.027,47	(928,50)	7.393,45	7.533,93	170.026,35
Variación Existencias contra Deudor		(1.858,37)			(1.858,37)
Variación contra Reservas	2.051,56	(84,56)			1.967,00
Saldo Final	787.120,27	481.986,33	20.279,24	10.335,31	1.299.721,15
Deterioro Valor	(98.334,24)				(98.334,24)
Total	688.786,03	481.986,34	20.279,24	10.335,31	1.201.386,91

Las variaciones más importantes durante el año 2011 han sido:

Compras: en terrenos la compra de la operación campamento realizada el 2 de diciembre de 2011 por un importe de de 150.500.000 euros quedando aplazado un importe de 112.875.000 euros pagaderos en 10 plazos anuales de 30 de noviembre de 2012 a 30 de noviembre de 2021 con el interés legal del dinero devengándose unos intereses a 31 de diciembre de 383.465,75 euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2011 no han sido activados según Boicac número 1 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

El traspaso de inmovilizado ha sido por la adjudicación de la parcela B2 en proindiviso del 43,92 por ciento de Mercairuña UA U1-1 (Pamplona).

En el año 2011 se han dado de alta unos terrenos en L´Alfac, Espíritu Santo y Vilar do Colo para ajustarse al inventario físico, dándose de alta contra Reservas por un importe de 1.967.002,65 euros.

Por otra parte ha habido una permuta para la resolución de los litigios con la familia Bordón Alemán, explicado en el punto 22.3, donde han salido unas parcelas del polígono industrial de Arinaga por un coste de 1.858.376,46 euros contra un saldo deudor (Junta Mixta de Arinaga), explicado en el punto 9.1b.

Durante el ejercicio, siguiendo recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se ha llevado a cabo un análisis de determinadas actuaciones en las que sus costes podían estar por encima del valor de mercado, resultando un deterioro de 93.758 miles de euros correspondientes a las actuaciones relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo por importe de 42.919 miles de euros y las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa con Sepes por importe de 50.839 miles de euros (ver nota 22.3).

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración han sido las siguientes:

Para la valoración del suelo se han tomado como referencia los parámetros empleados en su día para la determinación del precio máximo admisible de compra en el

marco de la Oferta Pública de Compra de Suelo y en el marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa. En este sentido, se ha considerado, como norma general, que la totalidad de las viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección, siguiendo las condiciones pactadas inicialmente en los respectivos convenios.

Se ha considerado la siguiente normativa aplicable:

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.

Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Real Decreto Legislativo 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Reglamentos de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.

Plan Director de Vivienda y Suelo de la correspondiente Comunidad Autónoma.

Convenios firmados con los correspondientes Ayuntamientos.

Se han considerado los precios actuales del mercado según la localización correspondiente.

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

En aquellos casos en los que el valor rústico era aplicable y era mayor que el resultante de aplicar el método residual dinámico se ha utilizado el mayor de los dos.

En los casos en los que aplica, se ha tenido en consideración la cesión obligatoria y gratuita del 10 por ciento del aprovechamiento establecido por la legislación autonómica.

Se han considerado la valoración de los vuelos y mejoras existentes, si bien su efecto no ha sido significativo.

Adicionalmente, se ha provisionado en la cuenta de pérdidas y ganancias un importe de 9,8 millones de euros correspondiente a la actuación de la Construcción de 600 viviendas en Ceuta (ver nota 22.3) de los que 3,9 millones de euros han ido contra provisión de existencias y el resto, contra una provisión de riesgos y gastos.

En la actualidad, Sepes está en fase de negociación con el Ministerio de Fomento para la firma de una adenda al Convenio para poder soportar los costes excedidos en la construcción de dichas viviendas. Debido a que el trámite de la adenda al nuevo Convenio no depende en su totalidad de Sepes, y siguiendo el criterio de prudencia, se ha decidido provisionar la diferencia entre el importe establecido en el Convenio (48 millones de euros) y los importes actualmente invertidos y comprometidos (adjudicaciones ya realizadas).

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

Variación Existencias y Provisión Terminación Promociones 2011

	Variación	Variación
	Provisión terminación promociones	Existencias
Por variación costes presupuestados de ventas.		
Años anteriores	(505,46)	
Por variación de superficies ventas.		
Años anteriores	24,46	(441,15)
Total ejercicios anteriores	(481,00)	(441,15)
Provisión Terminación Promociones año coste realizado de lo vendido.		
Solares	(2.801,05)	(30.253,36)
Terrenos. Solares readquiridos.		(0,11)
		(3.203,23)
Construcciones	(282,96)	(1.399,81)
Total año	(3.084,01)	(34.856,51)
Total variación	(3.565,01)	(35.297,65)
Aprovisionamientos y costes indirectos.		205.324,01
Total	(3.565,01)	170.026,36

1. Del estudio de los costes presupuestados para este año, ha producido una disminución de la Provisión por Terminación de Promociones por ventas de ejercicios anteriores por un importe de 505,46 miles de euros. En cambio, la Provisión por Terminación de Promociones de las ventas realizadas en 2011 disminuyen en 3.084,01 miles de euros. Por lo que la variación neta de la provisión en el ejercicio disminuye en 3.565,01 miles de euros.

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

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

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

Suelo: adquisición, notarios, registro, etcétera.

Obra: urbanización, electrificación, facultativos, etcétera.

Otros: entidades de conservación, señalización, vallas, etcétera.

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

Como consecuencia de este informe Sepes desde el año 2003 imputa como costes de polígono los costes de personal imputables a los mismos pero únicamente en las actuaciones no en venta habiéndose llevado en este año la cantidad de 2.325,45 miles de euros.

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

La citada provisión incluye las obras pendientes y los aumentos previstos del coste de adquisición por nuevas adquisiciones o, en algunos casos de terrenos adquiridos por expropiación forzosa, por aumentos del justiprecio y sus intereses. Este año existe una provisión, entre otros, en el coste presupuestado de solares, recursos de expropiación en:

Zal de Valencia por 6.600 miles de euros.

El Salvador II por 2.800 miles de euros.

Ribadeo por 2.000 miles de euros.

Aguas Vivas Ampliación por 3.200 miles de euros.

Loma de Colmenar 13.000 miles de euros, imputándose a la fase en venta 2.986 miles de euros.

Existe alguna incertidumbre sobre si se producirán aumentos o no y sobre su cuantía, ya que depende de los intereses que generen en función de sus pagos.

En el año 2010 se realizó un programa de inventario, cuya valoración ha sido el valor contable del mismo. En la regularización y comprobación de los centros de coste han surgido fincas y parcelas que no estaban valoradas contablemente.

Han surgido fincas fuera de la delimitación del polígono valoradas a coste de adquisición

11.a) Anticipos a proveedores.

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

Primer pago por el convenio suscrito con el ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación Guadiel por 1.554,00 miles de euros.

Primer plazo convenio con Agencia Pública de Puertos de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el desarrollo de las infraestructuras eléctricas necesarias para el suministro eléctrico de actuaciones urbanísticas en el entorno de Guarromán. Se abonaron 716,33 miles de euros por Guadiel Segunda Fase.

El importe de 4.694,88 miles de euros corresponde a la venta de las parcelas 7+, M-7, M-8, 6-M-6 y M-7, M-8 de Vasco Mayacina Segunda Fase a Oca Construcciones y Proyectos, Sociedad Anónima, como anticipo de las obras de urbanización.

Abonados 2.517,02 miles de euros por la adenda al convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Cartagena para la depuración de aguas residuales en la actuación Los Camachos Sur.

Abono del primer plazo del Convenio con Iberdrola Distribución Eléctrica, Sociedad Anónima, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas del Sector I de la actuación logística-industrial Tordesillas, en Valladolid, por importe de 2.129,64 miles de euros.

Otros convenios para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en Elio Antonio por 834,88 miles de euros, el Prado ampliación por 285,27 miles de euros, el Pla II por 89,09 miles de euros.

12. Moneda extranjera.

En el ejercicio 2011 no se han realizado operaciones en moneda extranjera.

13. Situación fiscal.

Impuesto sobre beneficios:

Resultado Contable antes de Impuestos (Pérdida)		(124.296.653,37)	
	Pérdidas y Ganancias	Reservas	
Aumentos	7.680.362,56	2.087.137,82	9.767.500,38
Recargo y liberalidades	399.788,55		
Fundaciones	85.669,58		
Exceso provisión Sociedad Pública de Alquiler	3.440.045,58		
Provisiones saldos no deducibles	3.754.858,85	98.770,22	
Afloración existencias		1.376.901,85	
Ajustes intereses Instituto de Crédito Oficial		170.692,87	
Depuración anticipo de clientes		440.772,88	
Disminuciones	(7.237.715,44)	(414.294,53)	(7.652.009,97)
Provisión responsabilidades	(394.760,66)		
Ingreso Consorcio de Jerez	(927,39)		
Exceso provisión Sociedad Pública de Alquiler	(4.996.388,76)		
Exceso provisión insolvencias	(1.845.638,63)		
Ajuste depuración IVA		(414.294,53)	
Base Imponible Negativa			(122.181.162,96)
Cuota Íntegra			0,00
Retenciones			1.021.349,28
Líquido a Devolver			1.021.349,28

En el año 2011 no ha habido pagos a cuenta del impuesto de Sociedades, ya que no había resultados positivos.

Los efectos del nuevo plan que fueron a reservas en el año 2008, no fueron integrados en la base imponible del impuesto por un importe de 17,8 millones de euros. Esto es debido al criterio de prudencia al no estar auditadas las cuentas y que previamente se haría una consulta a la Dirección General de Tributos. Se ha recibido la contestación a dicha consulta denegando su deducibilidad, aunque se ha vuelto a realizar la consulta para clarificar la operación con un mayor detalle.

Ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

Los recargos y donativos ajuste permanente.

La provisión a la Sociedad Pública de Alquiler no deducible porque es superior al valor contable de la participación.

La provisión al Ayuntamiento de Almansa, de la Demarcación de Carreteras y de la Sociedad Municipal de suelo de Valladolid.

Los ajustes contra Reservas, ya explicados anteriormente.

Las disminuciones más importantes han sido:

La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, ya que cuando se dotó el gasto tuvo la consideración de gasto no deducible. Lo recibido del Consorcio de Jerez, ya que lo pagado al mismo fue tratado como una liberalidad y no fue un gasto fiscalmente deducible, deducción temporal.

La parte de provisión de la Sociedad Público de Alquiler que el año pasado no fue deducible por tener patrimonio neto negativo.

La reversión de la provisión para riesgos y gastos, que no fue deducible el año anterior.

Los ajustes contra Reservas, ya explicados anteriormente.

No se han tenido en cuenta las deducciones, ya que, es a devolver el impuesto, en el año 2011 podría acreditarse una deducción por reinversión de 59.770 euros.

Otros Tributos. Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

Los conceptos utilizados en esta prorrata especial han sido:

En el numerador las operaciones sujetas y no exentas: importe de ventas netas (sin IVA e Intereses).

En el denominador las operaciones sujetas tanto no exentas como exentas: Ventas, Intereses devengados por aplazamiento en las ventas e ingresos por intereses de demora.

El porcentaje de Impuesto sobre el Valor Añadido deducible en el año 2011 según esta prorrata fue el 91 por ciento.

El saldo de otros créditos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2011 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública deudor por IVA.	24.889,43
Hacienda Pública deudor por IGIC.	869,12
Hacienda Pública deudor por Actas de Inspección	83,75
Total.	25.842,30

El saldo de otras deudas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2011 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública acreedor por conceptos fiscales (IRPF)	84,38
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2,32
Total.	86,70

14. Ingresos y gastos.

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2011 en miles de euros:

Comunidad	Importe
Andalucía	1.850,00
Aragón	48,68
Islas Canarias	129,25
Cantabria	86,76
Castilla y León	8.924,66
Castilla-La Mancha.	1.236,53
Cataluña	49,24
Ciudad Autónoma de Ceuta	6.755,50

Comunidad	Importe
Navarra	4,20
Comunidad Valenciana	8.060,61
Extremadura	2.422,15
Galicia	2.668,69
La Rioja	9.544,63
Comunidad de Madrid	152.444,96
Principado de Asturias	1.864,93
Región de Murcia	6.755,51
Ciudad Autónoma de Melilla	90,12
País Vasco	9,35
Baleares	52,78
Total	202.998,56

La variación de existencias se detalla en la Nota 11.

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

Comunidad	Ventas	Anulaciones	Total
Andalucía	4.062,85	(214,43)	3.848,42
Aragón	554,47		554,47
Islas Canarias	580,00		580,00
Cantabria	127,97		127,97
Castilla y León	2.008,89		2.008,89
Castilla La Mancha	4.064,88		4.064,88
Cataluña			
Ciudad Autónoma de Ceuta	2.404,09		2.404,09
Navarra	277,73		277,73
Comunidad Valenciana	15.806,83	(987,73)	14.819,10
Extremadura	439,19		439,19
Galicia	1.952,88		1.952,88
La Rioja	160,93		160,93
Ciudad Autónoma de Melilla	158,49		158,49
Principado de Asturias	2.558,15	(50,00)	2.508,15
Región de Murcia	3.931,67	(2.373,31)	1.558,36
Total	39.089,02	(3.625,47)	35.463,55

Dentro de esta cifra de negocios hay que destacar el aumento de las anulaciones de ventas de años anteriores por un importe de 3.625,47 miles de euros, siendo la mayor parte a instancia de los compradores que no han podido hacer frente al pago del precio, como consecuencia de la crisis económica, revirtiéndose las parcelas de las ventas anuladas a SEPES.

Las ventas más importantes han sido:

El ejercicio de la opción de compra de la manzana A-1—de la Zal de Valencia UEI a «Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima» por 15.288.943,00 euros, esta venta ha disminuido en 394.760,06 euros la provisión que se había dotado por 2.920.584 euros atendiendo al hecho de que la parte compradora efectivamente ejercite todas las opciones de compra del resto del polígono.

Con respecto a otros ingresos de explotación, aunque las ventas han disminuido con respecto al ejercicio anterior la subvención Feder ha aumentado porque las ventas de este ejercicio como la Zal son del programa Feder, además se han llevado a resultados los intereses implícitos de los préstamos Reindus (explicado en la nota 9.3B) por un

importe de 704,71 miles de euros y la parte correspondiente de las subvenciones residenciales de Loma de Colmenar y Vasco Mayacina por un importe de 439,24 miles de euros.

El aumento de otros gastos de explotación es principalmente por el aumento de pérdidas y deterioro de operaciones comerciales, ya que, aunque el deterioro de clientes ha disminuido en 1.846 miles de euros se han deteriorado deudores antiguos por valor de 2.318 miles de euros, la deuda de Demarcación de Carreteras por 1.433 miles de euros y el impacto económico del convenio con el Ministerio de Vivienda para la creación de 600 viviendas en Ceuta por 5.916 miles de euros. Por otra parte existe la baja de la provisión para terminación de promociones explicada en el punto 11 de existencias.

La evolución y el detalle de la partida 6.b. Cargas sociales es la siguiente en euros:

	2011	2010
Seguridad Social a Cargo de la Empresa	1.916.600,48	1.960.217,98
Aportación Plan de Pensiones	(15.870,59)	58.704,09
Gastos Sociales	340.869,49	346.360,17
Total	2.241.599,38	2.365.282,24

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

En el año 2009 se acordó externalizar este pago, supuso un gasto de 107.194,72 euros más la aplicación de la provisión acumulada de 458.766,51 euros, lo que hace un total de 565.961,23 euros abonados a la Entidad Axa Aurora Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros por la prestación de este servicio. En el año 2011 la prima fue de 6.294,61 euros, siendo negativo porque se provisionó 40.000 euros como la del año pasado.

Además existe la dotación al Fondo de pensiones de la Administración General del Estado por 17.834,80 euros.

Resultados fuera de la actividad normal:

Los gastos excepcionales por un importe de 532.496,13 corresponden principalmente a la desestimación del cobro del IVA de Maderas Rusas e indemnizaciones a juzgados por daños.

En resultados por enajenaciones:

Los beneficios procedentes de participaciones en capital por la liquidación de SEPES Urbana.

En Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros, la variación más importante es la provisión por las pérdidas de la Sociedad Pública de Alquiler de 8.317,09 miles de euros, 4.877,04 contra su participación y el resto 3.440,05 como provisión para riesgos y gastos.

El Ayuntamiento de Almansa nos debe 1.270.070 euros por la venta de las acciones de Sapres Almansa más los intereses de demora de 160.346,33 euros por incumplimiento de los plazos. El año pasado se provisionó la parte ya vencida por 150.000 euros, ya que el resto se iba a meter en los presupuestos del año 2012, pero debido a que esta partida no está incluida en sus presupuestos se ha provisionado este año el resto por 1.280,42 miles de euros.

El resto 476,30 miles de euros fundamentalmente por el deterioro de VPI, Jerez y la Plataforma Logística del Suroeste Europeo.

El aumento de gastos financieros es debido a los intereses devengados del préstamo ICO que ya está totalmente dispuesto y a los del préstamo promotor explicados en la nota

9.3 A, los intereses devengados por la compra a plazo de la operación Campamento y los intereses implícitos del préstamo Reindus de Valcorba y el Prado.

15. Provisiones y contingencias.

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

La dotación de la provisión para Impuesto de Bienes Inmuebles ha sido de 2.591.996,27 euros con una aplicación de 869.632,92 euros y por Recargo de apremio se ha dotado 344.472,67 euros. Siendo sus saldos de 5.182,64 miles de euros y 1.036,53 miles de euros respectivamente.

La provisión de gastos polígonos terminados según convenios con los ayuntamientos, con un saldo de 4.575.617,43 euros se compone de:

Convenio con el Ayuntamiento de Llanera y Principado de Asturias para la mejora de las instalaciones de la actuación Silvota Ampliación 2.ª Fase, firmado el 21 de mayo de 2009, provisionado en 3.000.000 euros y abonado 1.500.000 euros, quedando un saldo de 1.500.000 euros.

Convenio con el Ayuntamiento de San Roque, firmado el 4 de febrero de 2009, para la reparación de actuaciones antiguas Campamento y Guadarranque por importe de 5.198.476 euros, pagados el 50 por ciento el 1 de junio de 2009, quedando un saldo de 2.599,23 euros.

Convenio de colaboración con Ayuntamiento de Puerto Real suscrito el 13 de marzo de 2008, para reparación, acondicionamiento y mejora de las actuaciones El Trocadero y Río San Pedro y la cesión del 50 por ciento de la Manzana E del Trocadero, por 2.000.000 euros. El importe abonado en 2008 es 932.233,29 y en 2009 591.387,28 euros, quedando un saldo de 476.379,43 euros.

Otras provisiones para riesgos y gastos con un saldo de 12.025.873,32 euros es la dotada por la venta de la Zal de Valencia con un saldo de 2.525.823,34 euros, la provisión dotada al Convenio de viviendas de Ceuta por la parte de obra no realizada por un importe de 5.915.675,15 euros, la provisión por compromiso de recompra de tres naves por un total de 144.329,25 euros. Y el resto de la provisión de la SPA que supera el valor de su participación explicada en la nota anterior nota 14 con un saldo de 3.440.045,58 euros.

Provisiones para impuestos: es una provisión para el Impuesto de Actividades Económicas de los metros cuadrados vendidos en el ejercicio y anteriores. Su saldo es de 521,08 miles de euros.

El importe de la provisión del año 2011 son 60.403,16 euros, y unas aplicaciones de 6.975,43 euros.

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

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Provisión Impuesto Bienes Inmuebles . .	4.152,33	2.936,47	(869,63)	6.219,17
Provisión Impuesto Actividades Económicas	467,65	60,41	(6,98)	521,08
Provisión polígonos terminados	4.575,62		4.575,62	
Provisión riesgos y gastos	7.886,97	9.500,05	(5.361,15)	12.025,87
Total	17.082,57	12.496,93	(6.237,76)	23.341,74

Las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial «Vasco Mayacina» de Mieres, Asturias (véase nota 11a), fueron transmitidas por SEPES en virtud de permuta formalizada en escritura pública de 28 de julio de 2009, por un valor total de 4.699.227,76 euros (IVA incluido), y estableciéndose un pago en especie por dicho importe mediante la entrega a esta Entidad Pública de determinadas Viviendas Protección Oficial, a construir

por la adjudicataria del concurso público llevado al efecto, «Oca Construcciones y Proyectos, Sociedad Anónima.».

Ante la imposibilidad primera de ser recibidas dichas VPO por SEPES, al no reunir la condición de adjudicataria de las mismas, a los efectos de poder solventar la situación planteada, se han propuesto tres posibles vías de solución: 1.ª) acudir a la resolución contractual vía judicial, ya sea de la permuta o de su posterior novación; 2.ª) llegar al reconocimiento por parte del Principado de Asturias, inclusive por vía convencional, de la condición de SEPES como propietario de dichas VPO a los –solos– efectos de procurarles el destino legalmente previsto; o, 3.ª) llegar a un nuevo acuerdo novatorio, justificando su motivo, elevándolo a la consideración del Consejo de Administración de SEPES.

En la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales, no tenemos suficiente información como para determinar si la resolución del mencionado asunto tendrá un impacto económico, y en caso de que lo tuviera, el importe del mismo.

16. Información sobre medio ambiente.

En la sede social de la Entidad se han instalado contenedores de reciclaje de pilas, móviles y papel, plástico, soportes informáticos.

Para los de papel, plástico y soportes informáticos se formalizó un contrato con Reisswolf Madrid, Sociedad Anónima. por el que se recicla y destruye la posible información de terceros que tiene la Entidad.

Los de pilas y móviles han sido donados gratuitamente y se llevan a los puntos limpios para el tratamiento de residuos que existen en la Comunidad de Madrid.

17. Retribuciones a largo plazo al personal.

Además de la cantidad que SEPES abona por jubilación comentado en las provisiones, la Ley 61/2003 de 30 de noviembre, Presupuestos Generales del Estado, que aprueba el Acuerdo de Gobierno, Comisiones Obreras, Central Sindical Independiente y de Funcionarios y Unión General de Trabajadores para el Plan de Pensiones de Empleados Públicos, a la aportación al Plan de Pensiones de la Administración General del Estado la cuota correspondiente de sus empleados.

La cuota pagada en el año 2011 ha sido de 17.834,80 euros.

18. Transacciones con pagos basados en Instrumentos de Patrimonio.

La entidad no realiza este tipo de operaciones.

19. Subvenciones, donaciones y legados.

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

Por años en miles de euros:

Años	Ingresos	Aplicado
1991	10.687	535
1992	16.209	71
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.901
2001	7.182	4.795

Años	Ingresos	Aplicado
2002	14.778	13.374
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
2011		2.159
Total	167.758	134.576

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

	Total Programa	Ingresos Recibidos	Gasto Mínimo Elegible	Inversión Certificada	Ingresos Devengados	Deudores	Aplicado A Resultados	Ingresos Diferidos
Interregional	2.935	3.602	4.189	5.570	3.601	0	2.095	1.507
Aragón	451	875	901	2.781	875	0	825	50
La Rioja	2.487	2.591	4.973	5.819	2.592	0	2.592	0
Madrid	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026	0	1.910	116
Melilla	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922	0	4.886	36
Regis. Canarias	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762	0	1.423	339
Salamanca- Zamora	121	121	240	2.334	121	0	121	0
Navarra 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502	0	1.487	15
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	2.005	206
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598	0	15.848	2.750
Galicia	12.904	12.342	17.798	18.599	12.904	562	12.446	457
Andalucía	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503		14.928	2.575
Canarias	8.065	8.063	10.754	14.306	8.065	3	7.749	316
Extremadura	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761	1	5.050	1.711
Total	81.698	82.878	130.121	153.821	83.443	565	73.365	10.078
FEDER nuevo 2000-2007								
Andalucía	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905		13.944	8.961
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	1.517	20.785	9.558
Asturias	3.895	3.700	7.790	8.071	3.895	195	2.524	1.371
Ceuta	226	214	410	906	226	11	141	84
Castilla - La Mancha	16400	15.580	32800	35413	16400	820	14154	2246
Galicia	8.845	8.845	17.690	24.904	8.845		6.014	2.831
Murcia	4.327	4.111	8.654	20.124	4.327	216	3.206	1.121
Arióna Navas	736	699	1.472	1.535	736	36	442	293
Total FEDER nuevo	87.676	84.880	175.312	204.446	87.676	2.796	61.211	26.465
Total FEDER	169.375	167.758	305.433	358.267	171.119	3.361	134.576	36.543

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2011 un pasivo por impuesto diferido de 10.962.949,49 euros.

En julio de 2005 se ha escriturado la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de Argame por un importe valorado en 2.229.399,91 euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. Este año no se ha llevado a resultados porque no ha habido ninguna venta, quedando un saldo de 89.424,57. Tiene un activo por impuesto anticipado de 26.827,37 euros.

Además, recibe subvenciones de las Comunidades para la realización de actuaciones residenciales, que son Aguas Vivas, Barrio de San Isidro, Vasco Mayacina y Loma de Colmenar. A 31 de diciembre la evolución de las mismas en euros se detalla en el cuadro siguiente:

Subvenciones No Reintegrables	Subvención Devengada	Subvención Recibida	Subvención Aplicada	Pasivo por Impuesto Diferido
Barrio San Isidro.	3.982.500,00	3.982.500,00		1.194.750,00
Vasco Mayacina	1.884.000,00	1.884.000,00	1.478.403,62	121.678,91
Aguas Vivas	5.602.000,00	5.602.000,00		1.680.600,00
Loma de Colmenar.	2.019.000,00	1.346.000,00	362.571,84	496.928,45
Total.	13.487.500,00	12.814.500,00	1.840.975,46	3.493.957,36

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención Devengada	Subvención recibida
Camponaraya Residencial	136.000,00	136.000,00
Total.	136.000,00	136.000,00

Además este año nos han concedido unos préstamos Reindus explicados en el punto 9.3.B. Estos préstamos han producido unos intereses implícitos de:

Valcorba: 521.482,84 euros.

Prado Ampliación: 183.228,79 euros.

Contabilizados como subvención, que se han llevado este año a resultados porque el fin de este préstamo eran las inversiones y gastos realizados en el mismo.

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

Subvenciones	Saldo Inicial		Aumentos del Año		Aplicaciones del Año		Saldo Final	
	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido
A c t u a c i o n e s Residenciales	7.046,73	3.020,03	1.413,30	605,70	307,47	131,77	8.152,57	3.493,96
Feder	27.106,89	11.617,24	(15,63)	(6,70)	1.511,05	647,59	25.580,22	10.962,95
Reindus			704,71		704,71			
Argame	89,42						89,42	
Total.	34.243,05	14.637,27	2.102,39	599,00	2.523,23	779,36	33.822,21	14.456,91
					3.302,59			
Ajustes a Patrimonio Neto.								716,93
Total.								15.173,84

Los activos por impuesto anticipado a 31 de diciembre de 2011 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Impuesto anticipado Rio San Pedro.	189,14
Impuesto anticipado Ayuntamiento de Morcín	26,83
Total.	215,97

20. Hechos posteriores al cierre.

a) En enero de 2012 se ha modificado la cláusula que recogía el vencimiento del préstamo participativo otorgado a Saprelorca, firmado con fecha 26 de junio de 2009, por un importe de 2,7 millones de euros.

El único vencimiento de 31 de diciembre de 2011 ha sido sustituido por cuatro vencimientos anuales, siendo el último de ellos el 31 de diciembre de 2014.

b) El Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012 aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial, cuya incidencia en las entidades participadas de SEPES se puede resumir de la siguiente manera:

Se ha decidido la disolución y liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima.

Fusión de Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada y Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima. Fusión por absorción de SIGALSA por parte de Suelo Empresarial del Atlántico.

Se ha decidido la desinversión de la Sociedad Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada.

c) La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada ha elevado a público el 1 de marzo del 2012 la ampliación de capital que a cierre del ejercicio estaba pendiente de inscripción. Así mismo dicha Escritura se ha inscrito en el Registro Mercantil, con fecha 16 de abril del 2012.

d) Disolución y liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima.

La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a Villalba-Coloma-Ankersmit, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, quien según el art. 383 del TRLSC en el plazo de tres meses formulará un inventario y un balance de la sociedad.

21. Operaciones con partes vinculadas.

La Entidad dominante es SEPES y las operaciones que tiene con sus vinculadas se valoran a valor de mercado.

Las operaciones con la Sociedad Pública de Alquiler se clasifican como inversiones inmobiliarias, explicadas en la nota 6. Sepes tiene arrendadas las plantas quinta y baja del edificio Castellana, 91 para la sede social de la sociedad. El importe adeudado el año 2011 es de 197.364,34 euros más IVA.

A la sociedad dependiente Suelo Industrial de Galicia se le abonan el 3 por ciento de las comisiones de venta de parcelas de la actuación «Curtis-Teixeiro» y los gastos de gestión que realizan para la Entidad en su Comunidad. El importe adeudado en 2011 ha sido de 3.290,95 euros.

22. Otra información.

1. El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2011 son 180, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 174 trabajadores, sin incluir presidente y consejeros.

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

Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Presidente	1		1
Consejero	5	3	8
Director General	0		0
Total	6	3	9
Directivo	2	2	4
Director Técnico	9	0	9
Jefe Técnico	15	9	24
Técnico I	8	12	20
Técnico II	12	4	16
Titulado Superior o Especialista I	17	19	36
Titulado Grado Medio o Especialista II	11	9	20
Jefe Administrativo/Delineación/Programador	9	14	23
Oficial Primera Administrativo	4	11	15
Oficial Segunda Administrativo	2	5	7
Ayudante Administrativo			
Totales	89	85	174

2. La auditoría de cuentas es la Intervención General del Estado.

Sepes tiene contratado un servicio de asesoramiento fiscal con J & A Garrigues, S.L.P., cuyo importe en el año 2011 ha sido de 17.000,00 euros.

3. Hechos a destacar:

El importe total de dietas por asistencias al consejo de administración durante el año 2011 asciende a la cantidad de 49.983,00 euros.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos durante el año 2011 con esta Entidad.

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

Sepes participa en un 30 por ciento en el Consorcio Urbanístico Zona Ferroviaria de Jerez, creado en 1995, para actuar en la red viaria y ferroviaria en el tramo urbano de Jerez. El Consorcio se ha liquidado en el acta de la sesión de la Junta Rectora del 25 de noviembre de 2010. SEPES ha aportado al Consorcio hasta 2002, 10.012.045,95 euros, habiéndose recibido en las derramas de la liquidación la cantidad de 468.815,12 euros. Como Sepes financia las obras sin aprovechamiento, los Presupuestos Generales del Estado de 2002-2004 incluyeron partidas para compensar a Sepes.

Entre la aportación total exigida a Sepes desde su inicio, 9.543.230,84 euros y la compensación recibida del Ministerio de Fomento, 5.012.050 euros, existe una diferencia de 4.531.180,84 euros que Sepes desconoce si va a ser compensada.

Con fecha 21 de septiembre de 2011 el consejo de administración de la Sociedad Pública de Alquiler acordó elevar al Consejo de Administración de Sepes la amortización del préstamo participativo por importe de 6.743.432,71 euros transformándolo en aportación de capital, para compensar las pérdidas acumuladas.

La sociedad Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima, en Consejo de Administración de 23 de abril de 2009 acordó aceptar la oferta de las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la financiación de sus actuaciones, por un importe de 180 millones de euros. Para su tramitación, según acuerdo, solicitaron a Sepes un «comfort letter» a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de SEPES de 26 de mayo de 2009 adoptó el acuerdo de aceptar las condiciones impuestas a Sepes, por las entidades

financieras en la oferta de contrato de crédito a favor de Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima, facultando al Presidente y al Director General para la firma de la carta de conformidad solicitada.

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

Con fechas 12 y 21 de diciembre de 2007, Sepes firmó sendos Convenios con el Ministerio de Vivienda para la construcción de 600 viviendas en Ceuta y otras 600 viviendas en Melilla. Todas las viviendas serán protegidas y para arrendamiento. Ambos Convenios vienen precedidos de los correspondientes Acuerdos Marco del Ministerio de Vivienda con dichas Ciudades Autónomas de fechas 13 de marzo de 2007 para Ceuta y 11 de diciembre de 2007 para Melilla.

Según estos Convenios se deduce que, en el caso de Ceuta, Sepes es el encargado de la construcción de estas viviendas en terrenos que están localizados en la actuación «Loma Colmenar» desarrollada por SEPES. En el caso de Melilla, la edificación se llevará a cabo en terrenos que cederá la Ciudad de Melilla o que aportará la Administración del Estado a Sepes. En cada una de las actuaciones se establece como financiación del Ministerio de Vivienda la cantidad de 48 millones de euros.

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

En cuanto al abono a SEPES de los 48 millones de euros para cada actuación, el Convenio de Ceuta establece su distribución en anualidades que van desde 2007 (24.000.000 de euros) hasta 2010 mientras que el Convenio de Melilla sólo fija una cuantía para la anualidad 2007 (4.657.920 euros) dejando para un segundo Convenio. Con fecha 18 de noviembre de 2011 se ha firmado una addenda entre Ministerio de Fomento y SEPES ampliando la vigencia del convenio, así como, el número de anualidades previstas en el mismo hasta 31 de diciembre de 2017. En cualquier caso, SEPES deberá ir justificando documentalmente los gastos en los que vaya incurriendo.

Las anualidades correspondientes a 2007 (24 millones de euros de Ceuta y 4,66 millones de euros de Melilla) han sido abonadas a SEPES el 31 de enero del 2008, contabilizándose como anticipo de clientes.

El 6 de noviembre de 2008 se creó la Comisión de seguimiento de dichos convenios donde se acuerda que se financiarán con cargo al convenio suscrito los costes relativos a la ejecución por contrata de las viviendas, así como los costes asociados, los costes de honorarios técnicos y contratos de servicios de obra, la liquidación, proyectos modificados, los gastos generales de SEPES y el IPSI. El abono a SEPES del coste de los terrenos será objeto de un Convenio específico con el Ministerio de Vivienda.

En el año 2011 se han abonado a Sepes y se han contabilizado como anticipo de clientes a cuenta de la construcción de las 600 viviendas en Ceuta 46.153,85 miles de euros y de la construcción de 600 viviendas en Melilla 23.315,84 miles de euros. El total recibido se detalla en el punto 9.3 c.

La Sociedad Pública de Alquiler, sociedad anónima, participada al 100 por cien por SEPES, presenta a 31 de diciembre del 2010 fondos propios inferiores a la mitad del Capital Social, y los administradores, en la Junta de la sociedad de 30 de junio de 2011 donde presentan las cuentas, proponen una reducción del Capital de 13.000.000 de euros para compensar pérdidas y una aportación directa también para compensar pérdidas de 3.100.000 de euros; de esta manera quedaría restablecida su situación patrimonial.

El consejo de administración de SEPES de 12 de julio de 2011 acordó aprobar la aportación de 3.100.000 de euros para compensar su desequilibrio patrimonial y fueron pagadas el 13 de julio de 2011.

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

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

La inversión total acumulada desde el inicio de la operación hasta el cierre de 2011 en Oferta Pública para compra de suelo es de 80.814.602,70 euros, desglosada por actuaciones en el siguiente cuadro:

Comunidad Autónoma	Provincia	Actuación	Importe
Castilla y León	León	Sector Uld 19-07 La Armunia.	10.861.175,55
Comunidad Valenciana.	Alicante.	Manzana I Ibi	19.836.206,89
Castilla-La Mancha.	Ciudad Real	Sector V Pgo Puertollano	5.523.559,08
Andalucía	Jaén	Sector Sus-S-24 Linares.	10.079.732,52
Canarias	Tenerife.	Draguillo Sur Sección. Ssu 5.9 Santa Cruz De Tenerife.	14.565.692,76
Canarias	Las Palmas.	U.A. La Jardinera 2 Telde	2.252.224,07
Extremadura.	Badajoz.	La Orden.	2.208.411,15
País Vasco	Vizcaya	La Basconia	15.487.600,68
		Total	80.814.602,70

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

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

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

Comunidad Autónoma	Ciudad	Actuación	Importe euros
Madrid.	Madrid.	Parque Central Ingenieros de Villaverde	58.504.679,48
Comunidad Valenciana.	Valencia	Parque Central de Ingenieros.	9.110.981,59
		Parque de Artillería.	21.821.538,25
Andalucía	Sevilla	Cuartel de Artillería.	23.474.165,55
		Total.	112.911.364,87

De acuerdo con lo previsto en el artículo 111.4 de la Ley 47/2003, General Presupuestaria, en el Anexo III del Anteproyecto de Ley de Presupuestos para 2011 deben figurar las operaciones de crédito autorizadas a Organismos Públicos. Por otra

parte, el artículo 7.8 de la Orden EHA/1320/2010, de 18 de mayo de 2010, por la que se dictan las normas para la elaboración de los Presupuestos Generales del Estado para 2011, establece que los Ministerios deberán remitir a la Secretaría General de Presupuestos y Gastos las propuestas de normas de contenido presupuestario cuya inclusión en el articulado del anteproyecto de la Ley de presupuestos consideren procedente.

SEPES, adscrita al extinto Ministerio de Vivienda, hacía referencia en la Memoria del Programa de Actuación Plurianual de sus Presupuestos para 2011, a la oportunidad de que en el correspondiente Anexo III figurase la autorización para suscribir un préstamo por un importe de 100 millones de euros para el futuro desarrollo de tres operaciones estratégicas de suelo para actividades económicas y otras tres para suelos residenciales, entre las que destaca la operación Campamento en Madrid y cuyo desarrollo temporal exigirá un apoyo financiero singular en el comienzo de las mismas. Con fecha 2 de agosto de 2010 se remitió la correspondiente Propuesta Normativa a la Secretaría General de Presupuestos y Gastos del Ministerio de Economía y Hacienda.

La Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 (BOE de 23/12/2010) incorpora en su Anexo III (Operaciones de crédito autorizadas a Organismos Públicos) la autorización a SEPES para la financiación de operaciones estratégicas de compra de suelo por un importe de 100.000.000 euros.

El dos de diciembre de 2011, se adquirió el 51 por ciento de la superficie con aprovechamiento lucrativo de la operación Campamento por un importe de de 150.500.000 euros quedando aplazado un importe de 112.875.000 euros pagaderos en 10 plazos anuales de 30 de noviembre de 2012 a 30 de noviembre de 2021 con el interés legal del dinero de vengándose unos intereses a 31 de diciembre de 383.465,75 euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2011 no han sido activados según Boicac número 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

Con fecha 12 de julio de 2011 el consejo de administración de SEPES autorizó la formalización de un acuerdo extrajudicial para poner fin a los litigios, que venía manteniendo la Asociación Mixta de Compensación del Polígono industrial de Arinaga con la familia Bordón Alemán, relativos a la titularidad de superficies del polígono P-3 Norte de Arinaga.

La escritura de permuta se realizó el 3 de agosto del 2011, estipulándose:

Transmitir a la familia Bordón Alemán la propiedad de varias parcelas del polígono, propiedad de SEPES, valoradas en 4.486.823,43 euros.

Abonar a la familia una indemnización por importe de 2.500.000 euros, que fueron abonadas por la Junta Mixta de Arinaga.

Abonar a la familia la cantidad de 300.928,43 euros para reintegrar los gastos derivados de la representación y defensa en los litigios, cantidad abonada por SEPES.

Y abonar el resto de los gastos notariales, registrales y fiscales de la formalización del acuerdo, cantidades que han sido abonadas tanto por la Asociación Mixta de Compensación como por SEPES.

El Consejo Rector de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de Arinaga en esta misma sesión de 15 de junio de 2011, al corresponder a la A.M.C la responsabilidad indemnizatoria derivada de esta reclamación, se comprometió a que en el plazo máximo de un año contado desde la formalización de los acuerdos, compensaría a SEPES de todo lo aportado por ésta con parcelas integrantes del patrimonio de la A.M.C. en el denominado Sector P-3 Sur.

23. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, disposición adicional tercera, Ley 15/2010, de 5 de julio.

No existe saldo pendiente de pago a proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al legal de pago.

El período medio de pago a proveedores durante el año 2010 fue de 44,10 días, mientras que en el año 2011 ha sido de 44 días esto se ha realizado con la media anual de la diferencia entre la fecha de pago y la fecha de la factura de las propuestas tramitadas en dichos años.

ANEXO II

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y Sociedades Dependientes

Balances Consolidados al 31 de diciembre de 2011

Activo	Notas	2011	2010
A) Activo no corriente.		145.522.305,14	178.302.120,46
I. Inmovilizado intangible.	6	685.247,48	1.058.655,93
1. Fondo de comercio de consolidación.			
2. Investigación.			
3. Otro inmovilizado intangible.		685.247,48	1.058.655,93
II. Inmovilizado material.	5	20.750.513,40	23.245.085,67
1. Terrenos y construcciones.		17.002.936,69	19.170.148,38
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.		3.747.576,71	4.074.937,29
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias.	7	4.698.911,60	4.792.900,09
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	27.213.237,54	17.220.457,92
1. Participaciones puestas en equivalencia.		8.345.217,36	8.587.977,19
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		3.029.356,38	2.933.911,46
3. Otros activos financieros.		15.838.663,80	5.698.569,27
4. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1b	91.958.423,96	131.769.049,69
1. Créditos a Terceros.		2.162.641,75	3.489.636,59
2. Valores representativos de deuda.		487.698,80	
3. Otros activos financieros.		89.308.083,41	128.279.413,10
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	215.971,16	215.971,16
VII. Deudores comerciales no corrientes.			
B) Activos corrientes.		1.583.565.214,48	1.536.846.562,46
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.			
II. Existencias.	11	1.311.893.981,72	1.222.863.311,94
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	105.963.011,79	89.114.865,77
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		67.513.894,16	74.381.687,22
2. Sociedades puestas en equivalencia.			
3. Activos por impuesto corriente.			
4. Otros deudores.		38.449.117,63	14.733.178,55
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	57.952,38	58.045,20
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otros activos financieros.		57.952,38	58.045,20
3. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	59.839.599,31	105.209.130,44
VI. Periodificaciones a corto plazo.		272.277,44	401.458,25
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	105.538.391,84	119.199.750,86
Total Activo (A+B).		1.729.087.519,62	1.715.148.682,92

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

Patrimonio Neto y Pasivo	Notas	2011	2010
A) Patrimonio Neto.		1.153.513.818,03	1.276.351.600,10
A-1) Fondos Propios	13	1.109.532.894,11	1.231.868.619,04
I. Capital Suscrito.	13	267.276.883,57	267.276.883,57
1. Capital escriturado		267.276.883,57	304.776.883,57
2. (Capital no exigido)			(37.500.000,00)
II. Prima de emisión.			
III. Reservas.	13	906.232.074,49	895.351.746,71
1. Reservas distribuibles		906.232.074,49	892.240.532,72
2. Otras reservas			23.755,68
3. Remanente			3.087.458,31
Reservas en sociedades consolidadas	13.c	(34.116.527,43)	(24.249.651,66)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia.	13.c	6.195.684,71	6.366.577,56
IV. (Acciones y Participaciones de la sociedad dominante).			
V. Otras Aportaciones de Socios	13	87.841.343,54	87.841.343,54
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(123.896.564,77)	(718.280,68)
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas		(123.919.136,66)	(757.054,20)
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos)	13.d	22.571,89	38.773,51
VII. (Dividendo a cuenta).			
VIII. Otros Instrumentos de Patrimonio Neto.			
A-2) Ajustes por cambio de valor	13	(470.492,36)	(470.492,36)
I. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.			
II. Diferencia de conversión.			
III. Otros ajustes por cambios de valor		(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	33.822.206,66	34.243.047,65
A-4) Socios externos	13.d	10.629.209,62	10.710.425,77
B) Pasivo no corriente		398.157.762,30	286.482.262,38
I. Provisiones a largo plazo	18	19.920.761,71	12.135.254,22
II. Deudas a largo plazo.	15	359.300.664,26	255.781.277,21
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito		252.154.690,05	252.971.682,21
3. Acreedores por Arrendamiento financiero.			
4. Otros Pasivos Financieros		107.145.974,21	2.809.595,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otras deudas.			
IV. Pasivos por impuesto diferido.	16	18.936.336,33	18.565.730,95
V. Periodificaciones a largo plazo.			
VI. Acreedores comerciales no corrientes.			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.			

Patrimonio Neto y Pasivo	Notas	2011	2010
C) Pasivo corriente.		177.415.939,29	152.314.820,44
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.			
II. Provisiones a corto plazo.	18	26.059.843,93	22.769.501,54
III. Deudas a corto plazo	15	17.717.694,25	19.873.770,54
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito		3.773.092,21	3.063.309,80
3. Acreedores por Arrendamiento financiero.			
4. Otros Pasivos Financieros.		13.944.602,04	16.810.460,74
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otras deudas.			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	133.638.401,11	109.671.548,36
1. Proveedores.		27.572.265,14	13.886.606,22
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia.			
3. Pasivos por Impuesto corriente.		(1.021.349,28)	1.889.705,46
4. Otros acreedores		107.087.485,25	93.895.236,68
VI. Periodificaciones a corto plazo.			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo.			
Total Patrimonio Neto y Pasivo (A + B + C).		1.729.087.519,62	1.715.148.682,92

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada ejercicio 2011

	Notas	2011	2010
A. Operaciones Continuas.			
1. Importe de la cifra de negocios.	17	45.373.631,92	78.106.549,75
a) Ventas		40.886.321,97	77.956.069,47
b) Prestaciones de servicios		4.487.309,95	150.480,28
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	17.b	181.510.552,58	116.765.550,08
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	17.c	(316.642.121,23)	(175.080.955,24)
a) Consumos de mercaderías.		0,00	
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles . .		(218.661.725,16)	(175.080.955,24)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(344.871,37)	
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(97.635.524,70)	
5. Otros ingresos de explotación		4.128.109,66	3.459.376,11
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	17	272.296,05	410.069,67
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	14	3.855.813,61	3.049.306,44
6. Gastos de personal	17	(13.078.085,62)	(13.242.527,26)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(10.064.111,11)	(10.102.869,71)
b) Cargas Sociales.		(2.935.724,40)	(3.019.251,19)
c) Provisiones		(78.250,11)	(120.406,36)

	Notas	2011	2010
7. Otros Gastos explotación.		(23.719.147,01)	(9.565.260,66)
a) Servicios exteriores.		(8.185.432,59)	(9.172.929,93)
b) Tributos.		(4.515.010,51)	(2.299.244,77)
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales.	10	(10.346.653,88)	2.594.409,17
d) Otros gastos de gestión corriente.		(309.679,47)	(1.462.174,90)
e) Variación PTP.		41.411,87	692.737,33
f) Otros resultados.		(403.782,43)	81.942,44
8. Amortización del Inmovilizado.	5,6,7	(1.835.807,00)	(1.903.640,12)
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Exceso de Provisiones.	17.e	1.280.395,82	(2.504.764,71)
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones del Inmovilizado. ...	17.f	(2.108.855,30)	749.460,77
a) Deterioros y Pérdidas.		(2.168.484,07)	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.		59.628,77	749.460,77
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas.		0,00	0,00
a) Resultado por la pérdida de control de una dependiente.			
b) Resultado atribuido a la participación retenida.			
13. Diferencia negativa en combinación de negocios.			
14. Otros resultados.		312.220,31	
A.1) Resultados de Explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14).		(124.779.105,87)	(3.216.211,28)
15. Ingresos Financieros.	17.g	11.672.004,98	11.308.918,80
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		0,00	534.277,65
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		11.672.004,98	10.774.641,15
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero.			
16. Gastos Financieros.	17.g	(8.523.006,66)	(5.441.624,22)
17. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros. ...		0,00	(28.200,55)
a) Cartera de negociación y Otros.		0,00	0,00
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta.		0,00	(28.200,55)
18. Diferencias de cambio.		0,00	0,00
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión.			
b) Otras diferencias de cambio.		0,00	0,00
19. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros.	17	(2.045.162,12)	(11.318,37)
a) Deterioros y Perdidas.		(2.044.901,46)	(11.318,37)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		(260,66)	0,00
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros.			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores. ...			
c) Resto de ingresos y gastos.			
A.2) Resultado Financiero (14+15+16+17+18+19+20).		1.103.836,20	5.827.775,66
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(239.415,62)	(167.548,64)

	Notas	2011	2010
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo.		0,00	0,00
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia. Otros impuestos		0,00	0,00
A.3) Resultado antes de Impuestos (A.1+A.2+21+22+23)		(123.914.685,29)	2.444.015,74
24. Impuestos sobre beneficios	16	(4.451,37)	(3.201.069,94)
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3+24)		(123.919.136,66)	(757.054,20)
B. Operaciones Interrumpidas.			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.			
A.5) Resultado consolidado del ejercicio (A.4+25).		(123.919.136,66)	(757.054,20)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(123.896.564,77)	(718.280,68)
Resultado atribuido a socios externos	13	(22.571,89)	(38.773,51)

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocido Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011

	Notas en la memoria	2011	2010
A) Resultado consolidado del ejercicio.			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(123.919.136,66)	(757.054,20)
I. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	(470.492,36)
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	(470.492,36)
2. Otros ingresos/ gastos.		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo.		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	2.701.388,72	(670.850,17)
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	(457.505,32)
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo	14	(599.003,13)	201.255,05
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		2.102.385,59	(1.397.592,80)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos		0,00	0,00
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	(3.855.813,61)	(3.049.306,44)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
XII. Diferencia de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo	14	945.330,61	909.213,95

	Notas en la memoria	2011	2010
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII).....		(2.910.483,00)	(2.140.092,49)
Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos (A+B+C).....		(124.727.234,07)	(4.294.739,49)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante.....		(124.646.573,72)	(4.272.497,37)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos.....		(80.660,35)	(22.242,12)

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

B) Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.

	Capital (nota 13)	Reservas (nota 13)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (nota 13)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor (nota 13)	Socios externos (nota 13)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (nota 14)	Total
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
B) Saldo inicio del ejercicio 2010.											
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	267.276.883,57	841.983.139,07	34.578.943,05		1.730.816,65				4.167.836,51	37.420.449,90	1.187.158.068,75
II. Operaciones con socios o propietarios.		59.135,12		87.841.343,54	(757.054,20)			(927.997,68)	6.556.371,77	(2.609.687,61)	(4.294.739,49)
1. Aumentos (reducciones) de capital.								457.505,32		(567.714,64)	94.346.641,11
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.											
3. (-) Distribución de dividendos.											
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas).											
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.											
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos. Variación en el perímetro.		59.135,12						457.505,32	6.556.371,77	(567.714,64)	6.505.297,57
7. Otras operaciones con socios o propietarios.				87.841.343,54							87.841.343,54
III. Otras variaciones del patrimonio neto.		35.426.398,42	(34.578.943,05)		(1.692.043,13)				(13.782,51)		(858.370,27)
C) Saldo, final del ejercicio 2010.	267.276.883,57	877.468.672,61		87.841.343,54	(718.280,68)			(470.492,36)	10.710.425,77	34.243.047,65	1.276.351.600,10
I. Ajustes por cambios de criterio 2010.											
II. Ajustes por errores 2010.		1.672.843,29							(555,80)		1.672.287,49
D) Saldo ajustado, inicio año 2011.	267.276.883,57	879.141.515,90		87.841.343,54	(718.280,68)			(470.492,36)	10.709.869,97	34.243.047,65	1.278.023.887,59
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.					(123.896.584,77)				(80.680,35)	(750.008,95)	(124.727.234,07)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.					(123.896.584,77)				(80.680,35)	(750.008,95)	(124.727.234,07)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.											
II. Operaciones con socios o propietarios.											
1. Aumentos (reducciones) de capital.											
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.											
3. (-) Distribución de dividendos.											
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas).											
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.											
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos.											
7. Otras operaciones con socios o propietarios.											
III. Otras variaciones del patrimonio neto.		-830.284,13			718.280,68						217.164,51
E) Saldo, final del ejercicio 2011.	267.276.883,57	878.311.231,77		87.841.343,54	(123.896.584,77)			(470.492,36)	10.629.209,62	329.167,96	1.153.513.618,03

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011

	NOTAS	2011	2010
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(6.996.334,07)	(104.757.455,14)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(123.914.685,29)	2.444.015,74
2. Ajustes del resultado.		105.786.442,21	10.595.008,75
a) Amortización del inmovilizado(+).	5, 6, 7	1.835.807,00	1.903.640,12
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	8, 10, 11	107.908.914,63	(2.584.645,85)
c) Variación de provisiones (+/-).	18	(542.758,21)	1.908.677,09
d) Imputación de subvenciones (-).	14	(3.855.813,61)	(3.049.306,44)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	17	(59.628,77)	(681.448,24)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-).	17.g	(11.672.004,98)	(11.308.918,80)
h) Gastos financieros (+).	17.g	8.523.006,66	5.441.624,22
i) Diferencias de cambio (+/-).		0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		3.409.503,87	18.781.209,04
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)		239.415,62	184.177,61
3. Cambios en el capital corriente.		10.518.731,87	(123.940.464,28)
a) Existencias (+/-).	11	(187.070.895,90)	(117.625.106,53)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	10	19.270.070,46	82.561.739,34
c) Otros activos corrientes (+/-).		42.457.044,17	(81.938.445,41)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		130.787.159,36	8.772.456,04
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		166.322,76	(16.939.045,47)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		4.909.031,02	1.227.937,75
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		613.177,14	6.143.984,64
a) Pagos de intereses (-).	17.g	(7.328.558,08)	(3.373.884,75)
b) Cobros de dividendos (+).		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+).	17.g	10.852.789,96	10.052.968,08
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-).		(2.911.054,74)	(535.098,69)
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		0,000,00	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4).		(6.996.334,07)	(104.757.455,14)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión.		(8.342.946,03)	(1.673.393,52)
6. Pagos por inversiones (-).		(13.102.187,14)	(2.668.046,53)
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas.		0,00	0,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas.		0,00	
c) Sociedades asociadas.		(10.353.568,03)	
d) Inmovilizado intangible.		(755.575,41)	(339.183,91)
e) Inmovilizado material.		(294.023,31)	(2.045.476,01)
f) Inversiones inmobiliarias.		0,00	0,00
g) Otros activos financieros.		(1.204.321,59)	(283.386,61)
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta.		0,00	0,00
i) Otros activos.		(494.698,80)	0,00

	NOTAS	2011	2010
7. Cobros por desinversiones (+)		4.759.241,11	994.653,01
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		0,00	720.000,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		0,00	
c) Sociedades asociadas		42.331,72	
d) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
e) Inmovilizado material	(46,64)	0,00	
f) Inversiones inmobiliarias		0,00	0,00
g) Otros activos financieros		4.716.956,03	0,00
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	274.653,01
i) Otros activos		0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(8.342.946,03)	(1.673.393,52)
C. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		1.677.921,08	182.988.016,15
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	25.570.492,59
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00	24.148.881,90
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-)		0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+)		0,00	0,00
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-)		0,00	
f) Venta de participaciones a socios externos (+)		0,00	
g) Subvenciones, donaciones y legados (+)		0,00	1.421.610,69
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.677.921,08	157.417.523,56
a) Emisión		3.073.400,07	157.417.523,56
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)		640.950,07	157.417.523,56
3. Otras deudas (+)		2.432.450,00	0,00
b) Devolución y amortización de		(1.395.478,99)	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		(1.395.478,99)	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		0,00	0,00
3. Otras deudas (-)		0,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
a) Dividendos (-)		0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		1.677.921,08	182.988.016,15
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (5+8+12+D)		(13.661.359,02)	76.557.167,49
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	12	119.199.750,86	42.642.583,37
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	12	105.538.391,84	119.199.750,86

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

Memoria de las Cuentas Consolidadas Sepes y Sociedades Dependientes ejercicio 2011.

1. Sociedades del grupo

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

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

1.1 Sociedad dominante.

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

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

«I. Constituyen el objeto de la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Sociedades dependientes.

La composición del grupo de SEPES es la siguiente:

Sociedad Dependiente Incluida en consolidación	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación directa en tanto por ciento	Participación Indirecta	Participación Total en tanto por ciento
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	S.P.A.	P.º de la Castellana, 91, 28046 Madrid	Mazars Auditores, S.L.P.	100	–	100
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	S.E.A.	C/ El Hórreo, n.º 86, Bjo., 15702 Santiago de Compostela (La Coruña).	Audidores, Consultores Expertos Independientes, S.L.P. (Audicon)	85	–	85
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	GESTUR La Rioja	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	75	–	75
Suelo Industrial de Galicia, S.A.	SIGALSA	C/ El Hórreo, n.º 86, Bjo., 15702 Santiago de Compostela (La Coruña).	Servicios de Auditoría y Consulting de Empresas, SL.	53,61	–	53,61

La Sociedad Pública de Alquiler, sociedad anónima, fue constituida en el 2005 con el fin de dinamizar el mercado de alquiler de viviendas, a través de la incentivación de productos que aumenten el tamaño de este mercado, la promoción del aseguramiento de viviendas y la gestión, administración y asesoramiento en el alquiler de viviendas de terceros.

En este ejercicio la Sociedad Pública de Alquiler, sociedad anónima ha obtenido unas pérdidas de 8.317,09 miles de euros, resultando un patrimonio negativo de 3.440,05 miles de euros.

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, sociedad limitada, fue creada a raíz del accidente del Prestige en 2003 con el fin de desarrollar suelo industrial en distintos puntos de la costa gallega.

Por acuerdo de su Consejo de Administración de fecha 10 de noviembre de 2011, traslada el domicilio social de Área Central, s/n. Polígono Fontiñas, al actual de C/ El Hórreo, nº 86, Bajo ambas en Santiago de Compostela (La Coruña).

Gestión Urbanística de la Rioja, sociedad anónima constituida en mayo de 1983, tiene como objeto social la promoción de suelo para uso residencial, industrial comercial o de servicios y su correspondiente equipamiento, en el ámbito territorial de su Comunidad Autónoma.

Suelo Industrial de Galicia, sociedad anónima, Sigalsa, creada en 1975 tiene por objeto social la preparación y ejecución de planes de ordenación del territorio referidos a la Comunidad Autónoma de Galicia.

El 29 de diciembre de 2011, ha trasladado su domicilio social de la Rúa del Villar, 15-1.º al actual de C/ El Hórreo, número 86, bajo, ambas en Santiago de Compostela (La Coruña).

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

Sociedad Dependiente Incluida en consolidación	Valor en libros de la sociedad tenedora (miles de euros)				
	Sociedad que tiene la Inversión	Valor de la Inversión	Desembolso pendiente	Provisiones	Valor Neto Inversión
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	SEPES	2.614,40			2.614,40
Suelo Industrial de Galicia, S.A.	SEPES	1.524,02			1.524,02

Sociedad Dependiente Incluida en consolidación	Valor en libros de la sociedad tenedora (miles de euros)				
	Sociedad que tiene la Inversión	Valor de la Inversión	Desembolso pendiente	Provisiones	Valor Neto Inversión
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	SEPES	43.169,98		(46.610,03)	(3.440,05)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	SEPES	37.184,17			37.184,17

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

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

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

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

2. Sociedades asociadas

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

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación Directa en tantos por ciento	Participación Indirecta	Participación Total en tantos por ciento
Deportivo Santa Ana, S.L.	Deportivo Santa Ana.	Padua, 1 Pol. Residencial Santa Ana, 30319 Cartagena (Murcia).	Antonio José Puerto Llopis.	48,75	–	48,75
Junta de Compensación de Arinaga	J.M.C. Arinaga.	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº 2 (P.I Arinaga), 35119 Agüimes (Gran Canaria).	José Ramón López Vidal.	30,81	–	30,81
Junta de Compensación Valle de Güimar	J.M.C. Güimar.	Avda. Bravo Murillo 14 pl. baja, 38003 Santa Cruz de Tenerife (Tenerife).	Ernst & Young, S.L.	30,00	–	30,00
Saprelorca, S.A.	Saprelorca.	Pol. Ind. Saprelorca, Parc. CTL, 30817 Lorca (Murcia).	Compañía de Auditoría Consejeros Auditores, S.L.P.	40,29	–	40,29
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	P.L.S.E.	Av. de Elvas, s/n. antiguas dependencias de Aduana 06006 Badajoz (Extremadura).	Ernst & Young, S.L.	33,33	–	33,33

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación Directa en tantos por ciento	Participación Indirecta	Participación Total en tantos por ciento
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao Ría 2000.	C/ José M. ^a Olábarri, 4 48001 Bilbao (Vizcaya).	KPMG Auditores, S.L.	25,01	–	25,01

Las sociedades dependientes y asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2011 y 2010.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 fueron formuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 27 de septiembre de 2011 y aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 17 de noviembre de 2011.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 9 de febrero de 2011.

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

Sociedad	Sociedad que tiene la Inversión	Miles de Euros			
		Valor en libros individuales de la Sociedad Tenedora			
		Valor Inversión	Desembolso Pendiente	Deterioro de valor	Valor Neto Inversión
Deportivo Santa Ana, S.L.	SEPES	29,30	–	–	29,30
Junta Mixta de Compensación Arinaga	SEPES	2.987,74	–	–	2.987,74
Junta Mixta de Compensación Güimar	SEPES	1.940,31	–	–	1.940,31
Saprelorca, S.A.	SEPES	1.358,29	–	–	1.358,29
Bilbao Ría 2000, S.A.	SEPES	501,41	–	(133,63)	367,78
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. . .	SEPES	1.999,80	(1.499,85)	(349,11)	150,84

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

Las Juntas de Compensación actúan como fiduciarias sobre los terrenos a urbanizar que se le transfieren, según lo dispuesto por el artículo 159.2 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, pudiendo tener la titularidad fiduciaria en la que la Junta de Compensación tiene la propiedad o simplemente tener la facultad fiduciaria por la que la Junta de Compensación tiene el derecho de uso y disposición de los bienes aportados por los propietarios, pero no la propiedad.

Dentro de estas juntas mixtas con un porcentaje de SEPES de más del 20 por ciento se encuentran Junta Mixta de Compensación Arinaga y Junta Mixta de Compensación Güimar, que se incluyen en la consolidación.

Dentro de las asociadas estaría el Consorcio de Jerez participada en un 30 por ciento, constituido sobre la base del convenio de 1995 entre el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez, para integrar el ferrocarril a su paso por la ciudad. Su exclusión se justifica ya que en el Consorcio no se participa con la finalidad de obtener beneficio de su actividad, sino con la aportación de unas determinadas cantidades, que se llevan a gastos extraordinarios cuando se devenga la cuota. El citado Consorcio está liquidado según acuerdo de

disolución de 18 de mayo de 2009 y acuerdo de la Junta Rectora de 28 de noviembre de 2010, de propuesta de pagos de liquidación de fondos líquidos de tesorería.

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

2.1 Principios de consolidación.

Sociedades dependientes.

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

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

Sociedades asociadas.

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

Exclusión del perímetro de consolidación.

Se excluyen del perímetro de la consolidación aquellas participaciones que no son relevantes.

Operaciones entre empresas del grupo.

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

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

A los efectos de la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se han retrotraído los efectos patrimoniales a la fecha en que fueron constituidas las distintas

sociedades del Grupo, de modo que las diferencias de consolidación han sido consideradas como reservas de consolidación.

2.2 Cambios en el perímetro de consolidación.

Las principales variaciones que se han producido durante el ejercicio en el perímetro de consolidación son las siguientes:

En el ejercicio actual:

La principal variación habida en el perímetro de consolidación del grupo SEPES (formado por SEPES y sus sociedades dependientes) durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 ha sido la baja por liquidación de la sociedad SEPES Urbana, sociedad anónima unipersonal.

Sepes Urbana, S.A.U., fue creada por acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de marzo de 2009. Con fecha 21 de diciembre de 2010 se aprobó su disolución por el accionista único Sepes, en cumplimiento del Real Decreto 624/2010 de 7 de mayo de 2010 de recorte de altos cargos y sociedades estatales.

En el ejercicio anterior:

La principal variación habida en el perímetro de consolidación del grupo SEPES (formado por SEPES y sus sociedades dependientes) durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 ha sido la incorporación al mismo de las participaciones adquiridas de la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, sociedad limitada con domicilio social en Polígono de Fontiñas, Área Central s/n. 15703 Santiago de Compostela (La Coruña).

El Acuerdo de racionalización del sector público empresarial aprobado por el Consejo de Ministros el 30 de abril de 2010 estableció la incorporación de la totalidad de las acciones titularidad de Infoinvest, S.A. representativas del 85 por ciento de la Sociedad Estatal Suelo Empresarial del Atlántico, sociedad limitada, a favor de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo. SEPES ha adquirido el pleno dominio de las participaciones representativas del 85 por ciento del capital social de Suelo Empresarial del Atlántico, sociedad limitada, desde la fecha de adopción del citado Acuerdo. La posesión efectiva y control de la gestión de la Suelo Empresarial del Atlántico, sociedad limitada, se produjo en la Junta General de 8 de julio de 2010 y la toma de posesión de los nuevos consejeros se produjo en la misma fecha. A partir del 20 de julio de 2010, se ha iniciado, desde Infoinvest, sociedad anónima, la transferencia de la documentación societaria a Suelo Empresarial del Atlántico, sociedad limitada.

La Sociedad Estatal Suelo Empresarial del Atlántico, sociedad limitada, fue creada a raíz del accidente del Prestige en 2003 con el fin de desarrollar suelo industrial en distintos puntos de la costa gallega. La Sociedad ha estado financiada en un 15 por ciento con capital de la Xunta de Galicia a través del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (I.G.V.S.) y en un 85 por ciento por la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales a través de su empresa especializada en el desarrollo de parques industriales, Infoinvest, sociedad anónima. En la actualidad y con distinto grado de desarrollo, existen 14 actuaciones a cargo de Suelo Empresarial del Atlántico, sociedad limitada, sobre una superficie total de 400 hectáreas.

Esta incorporación en el perímetro de consolidación ha producido los efectos siguientes en las cuentas consolidadas del grupo: la cifra de negocio consolidada aumenta en 994,32 miles de euros, los resultados del grupo disminuyen en 59,14 miles de euros, el patrimonio aumenta en 37.184,17 miles de euros y el efectivo al final del ejercicio en 15.087,27 miles de euros.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas.

a) Imagen fiel.

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

Son obtenidas a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo a 31 de diciembre de 2011. Dichos registros, de acuerdo con los procedimientos y sistemas operativos establecidos en el Grupo, justifican y soportan los estados financieros consolidados realizados según la normativa contable en vigor.

Estas cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera a 31 de diciembre de los ejercicios 2011 y 2010, así como de los resultados de las operaciones de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante dichos ejercicios.

En los ejercicios 2011 y 2010, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha sido la misma que la Sociedad Dominante, el 31 de diciembre.

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados.

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

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

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

Las Sociedades que forman el perímetro de consolidación, han elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, salvo la Sociedad Pública de Alquiler, sociedad anónima, que no los ha elaborado bajo este criterio, ya que, con fecha 20 de abril de 2012, se ha acordado la disolución y posterior liquidación de la Sociedad. De esta manera, la empresa ha aplicado las normas de valoración que resultan más adecuadas para reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y repartir el patrimonio neto resultante, es decir, con criterios de liquidación.

En las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo se han utilizado ocasionalmente estimaciones para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

La vida útil de los activos intangibles y materiales.

La valoración para determinar si existen pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos.

Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.

Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados.

Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos.

Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar, devoluciones de productos.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2011, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios.

d) Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se presentan junto con las cuentas anuales consolidadas del año 2010.

A efectos de una mejor presentación, se han reclasificado este año los clientes y proveedores a largo plazo conforme a su vencimiento real. Asimismo para comparar la información que se presenta en el 2010 se han reclasificado los correspondientes importes, quedando en miles de euros:

	Año 2011	Año 2010
Clientes a largo plazo	89.260,32	128.279,41
Clientes a corto plazo	67.513,89	74.381,69
Proveedores a largo plazo	102.255,98	654,60
Proveedores a corto plazo	27.272,27	13.232,01

e) Agrupación de partidas.

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

f) Elementos recogidos en varias partidas.

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

g) Cambios en criterios contables.

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

h) Corrección de errores.

La empresa dominante SEPES ha realizado ajustes, por corrección de errores de ejercicios anteriores, que ha llevado, en este ejercicio, contra la cuenta de reservas por un importe de 1.672,84 miles de euros, correspondiendo la partida más importante al beneficio en la venta de determinadas parcelas que debieron haberse reconocido en ejercicios anteriores.

En el resto de empresas del grupo no se han detectado errores significativos que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

i) Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación.

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

Distribución de resultados de la sociedad dominante.

Hasta el ejercicio 1998, SEPES, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 25 de sus Estatutos, no distribuía resultados, sino que aplicaba los beneficios que arroja anualmente la cuenta de pérdidas y ganancias a la financiación de nuevas inversiones.

Por acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de julio de 1998, dicho artículo 25 fue modificado, disponiéndose que «los beneficios que arroje anualmente la cuenta de pérdidas y ganancias se aplicarán a reservas o, en su caso, a dividendos a favor del Tesoro Público. Asimismo, las reservas derivadas de los beneficios de ejercicios anteriores podrán aplicarse a dividendos a favor del Tesoro Público».

La propuesta de distribución de la pérdida del ejercicio 2011 es la de llevarla contra resultados negativos de ejercicios anteriores.

Base de reparto	Importe en miles de euros
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2010.	985,67
Remanente.	–
Reservas voluntarias	–
Otras reservas de libre disposición	–
Resultados negativos de ejercicios anteriores	–
Total.	985,67

Aplicación	Importe
A reservas estatutarias	985,67

La aplicación de los resultados del ejercicio de 2009 y las del 2010 se ha llevado a Reservas estatutarias, con la aprobación por el Consejo de Administración de las Cuentas Anuales.

4. Normas de registro y valoración.

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

a) Homogeneización de partidas.

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

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

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

c) Inmovilizado intangible.

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

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

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

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

d) Inmovilizado material.

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

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

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

Concepto	Importe (miles euros)
Terrenos y construcciones	4.070,08
Instalaciones.	193,59
Elementos de transporte	12,73

Realizada en 1999 la comprobación por parte de la Inspección de Tributos, se aumentó la revalorización de los terrenos y construcciones en 127,71 miles de euros.

La Sociedad Gestión Urbanística de la Rioja, sociedad anónima, también incluye dentro de su balance una reserva por revalorización, al acogerse a la actualización de balances regulada por el Real Decreto-ley 7/96 y por las normas contenidas en el R.D. 2607/96, se explica el detalle de esta reserva en el punto i) Existencias.

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

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

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

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

Las sociedades evalúan periódicamente, como mínimo al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de deterioro de algún activo o conjunto de activos del inmovilizado con

objeto de proceder en su caso al deterioro o reversión del mismo para ajustar su valor neto contable a su valor de uso, sin superar en ningún caso las reversiones a los deterioro previos realizados.

e) Criterio para terrenos y construcciones.

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

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

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

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

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

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

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

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

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

1. Arrendamientos financieros.

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

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

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

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

2. Arrendamientos operativos.

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

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

g) Permutas.

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

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

La configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado.

El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

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

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

h) Instrumentos financieros.

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

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

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

Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

Efectivo y otros activos equivalentes.

Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.

Créditos a terceros.

Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: obligaciones, bonos y pagarés.

Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos.

Derivados con valoración favorable para la empresa.

Otros activos financieros: depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre patrimonio propio.

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

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

a) Clasificación y valoración.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los costes de la transacción directamente atribuibles se imputarán a resultados. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Entidad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que Entidad ejerce una influencia significativa.

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio la sociedad mayoritaria, SEPES, realiza un test de deterioro para los activos financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otras inversiones financieras: recogen fundamentalmente inversión en Deuda del Estado y se valoran al coste de adquisición. Los ingresos que generan se registran en el ejercicio en que se devengan siguiendo un criterio financiero.

i) Existencias.

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

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

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

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 5.º del Real Decreto-ley 7/1996 de junio y en el Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre. Los importes de la revalorización en miles de euros fueron:

Terrenos: 26.968,87.

Solares y equipamientos: 79.249,44.

Realizada la comprobación por la Inspección de los Tributos, se disminuyó la revalorización de los terrenos en 2.578,48 miles de euros. Como consecuencia de dicha revalorización se pagó un gravamen único del 3% de todas las revalorizaciones.

La Sociedad Gestión Urbanística de la Rioja, sociedad anónima, también procedió a la actualización de valores, al acogerse a la actuación de balances regulada por el Real Decreto-ley 7/96 y por las normas contenidas en el Real Decreto 2607/96, siendo el detalle de dicha reserva:

	Miles de euros
Revalorización inmovilizado	16,14
Revalorización existencias en terrenos	151,90
Total actualización	168,04
Gravamen único de actualización 3 por ciento.	5,04
Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/96	163,00

El saldo de la cuenta de reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/96 será indisponible hasta que sea comprobado y aceptado por la inspección de tributos o transcurra el plazo para hacerlo. Gestión Urbanística de la Rioja, sociedad anónima, ha propuesto la distribución de esta reserva para la compensación de pérdidas del ejercicio, aplicando el resto del saldo a reservas voluntarias por haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de la actualización, el 31 de diciembre de 1996.

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

j) Transacciones en moneda extranjera.

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

No se realizan transacciones en moneda extranjera.

k) Impuesto sobre beneficios.

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

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

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

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

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

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

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

l) Ingresos y gastos.

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

Para la realización de las ventas la empresa dominante, SEPES, envía a solicitud del presunto cliente la oferta de compraventa, referida a la parcela o parcelas interesadas con un plazo de validez de veinte días naturales a partir de la fecha del escrito, y se entenderá aceptada en todos sus términos y sujeta a las condiciones generales del pliego de ventas para parcelas industriales, una vez realizados los ingresos indicados en la citada oferta, en concepto de entrada e I.V.A., con lo que se da por formalizada la venta.

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

m) Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

Los gastos de personal se devengan por el importe íntegro.

Las retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida por el importe de las contribuciones anuales al plan de pensiones.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

- p) Subvenciones, donaciones y legados.

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

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

En los ejercicios 2011 y 2010 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

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

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

El 17 de febrero de 2009 se formalizó la cesión de terrenos con el ayuntamiento de Camponaraya, para la actuación «Camponaraya Residencial», por valor de 41 miles de euros, se pasa a Subvención reintegrable hasta la construcción de las 550 viviendas. La cesión de dichos terrenos se estipula en el convenio de colaboración para el desarrollo de una actuación residencial firmado el 10 de julio de 2006.

A la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, sociedad limitada, en el mes de marzo de 2005 se le notificó la decisión C (2004) 5061 de 13 de diciembre de 2004, de la Comisión Europea, por la que se le concedía una ayuda FEDER por importe de 16.839 miles de euros, con cargo a la Reserva de Eficacia del Programa Operativo de Galicia 200/2006. El cobro de la subvención está supeditado a las Certificaciones de gastos de obra que la Sociedad vaya presentando ante la Dirección General de Fondos Comunitarios y Financiación Territorial del Ministerio de Hacienda. El plazo para la justificación de los gastos incurridos en el desarrollo de los parques finalizó el 30 de junio de 2009. La Sociedad ajustó la subvención concedida al importe definitivo de cobro que ascendió a 13.432 miles de euros, de los cuales 1.069 miles de euros fueron reconocidos y cobrados en junio del 2010.

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

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones.

- q) Criterios en transacciones entre partes vinculadas.

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

r) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

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

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

s) Convenios.

En los últimos años la Sociedad dominante, SEPES, ha firmado convenios con Ayuntamientos y otras entidades. Debido a su importancia se ha establecido una normativa para la contabilización de los mismos y un estudio de los que afectan a las cuentas del ejercicio 2010 y años posteriores.

La mayoría de los convenios con los Ayuntamientos, que tienen consecuencias en la contabilidad de SEPES, son realizados para la financiación de obras de reparación con el fin de la regularización patrimonial de actuaciones puestas a la venta. Estos importes ya no serán considerados gasto del polígono, sino gastos generales del ejercicio correspondiente.

Cuando existen convenios firmados con otras entidades, como por ejemplo las compañías eléctricas, son gastos necesarios para su puesta en funcionamiento y su viabilidad. Estos gastos son los únicos que se activarán como costes del polígono. Todas las demás reparaciones que no aumenten el valor añadido de la actuación se imputarán a gastos generales, como es el caso de los convenios firmados para «Campamento», «Guadarranque» y «El Trocadero».

5. Inmovilizado material.

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado material, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 y 2010, se muestra en la tabla siguiente:

Descripción	Miles de euros				Saldo fin ejercicio actual
	Saldo fin ejercicio anterior	Variaciones			
		Entradas/dotaciones	Traspasos	Salidas/bajas reducciones	
Coste:					
Terrenos y Bienes naturales	1.361,21				1.361,21
Edificios	18.663,16				18.663,16
Otras construcciones	3.296,91			(19,57)	3.277,34
Instalaciones técnicas complejas	53,97			(13,83)	40,14
Maquinaria.					
Utillaje.					
Otras Instalaciones	6.084,76	0,53			6.085,29
Mobiliario	1.883,54	26,99		(387,38)	1.523,15
Equipos proceso de información	1.613,03	358,83	1,49	(109,93)	1.863,42
Elementos de transporte	181,60				181,60
Otros	31,87				31,87
Anticipos e Inmovilizado material en curso		41,78			41,78
Total	33.170,05	428,13	1,49	(530,71)	33.068,96
Amortización:					
Edificios	(21,42)	(1,12)			(22,54)
Otras construcciones	(4.129,71)	(187,15)	(428,64)		(4.745,50)
Instalaciones técnicas complejas	(30,49)	(2,25)			(32,74)

Descripción	Miles de euros				Saldo fin ejercicio actual
	Saldo fin ejercicio anterior	Variaciones			
		Entradas/dotaciones	Trasposos	Salidas/bajas reducciones	
Maquinaria.					
Utillaje.					
Otras Instalaciones.	(2.977,56)	(606,14)			(3.583,70)
Mobiliario	(1.031,93)	(155,42)		382,21	(805,14)
Equipos proceso de información	(1.308,46)	(181,76)	0,16	105,54	(1.384,52)
Elementos de transporte	(71,38)	(29,06)			(100,44)
Otros.	(354,01)	(200,68)	523,05		(31,64)
Total	(9.924,96)	(1.363,58)	94,57	487,75	(10.706,22)
Provisiones.					
Terrenos y Bienes naturales.		(1.530,73)			(1.530,73)
Otras construcciones.					
Instalaciones técnicas complejas.		(7,39)			(7,39)
Maquinaria.					
Utillaje.					
Otras Instalaciones.					
Mobiliario		(48,71)			(48,71)
Equipos proceso de información		(25,40)			(25,40)
Elementos de transporte.					
Otros.					
Total		(1.612,23)			(1.612,23)
Total Neto	23.245,09	(2.547,68)	96,06	(42,96)	20.750,51

El detalle del saldo neto por sociedades del epígrafe «Terrenos y construcciones» al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

Sociedad	31/12/11	31/12/10
	Miles de euros	Miles de Euros
Sepes	16.970,14	17.157,29
Sociedad Pública de Alquiler		1.978,94
Gestur La Rioja.	32,80	33,92
Total Neto	17.002,94	19.170,15

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

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

Las «salidas, bajas o reducciones» incluyen las bajas de inventario correspondientes a activos que, en general, están amortizados prácticamente en su totalidad por haberse agotado su vida útil, así como por roturas y cuadro del inventario informático con el contable.

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, ascienden en miles de euros a:

Detalle de elementos totalmente amortizados		
Descripción	Importe 2011	Importe 2010
Edificios		
Otras construcciones		
Instalaciones técnicas complejas		
Maquinaria		
Otras Instalaciones	26,21	26,21
Utillaje		
Mobiliario	49,21	49,09
Equipos proceso de información	35,57	35,07
Elementos de transporte		
Otros	24,71	24,71
Total	135,70	135,08

Activos con restricciones de titularidad: No existen a 31 de diciembre de 2011 activos con restricciones de titularidad.

A 31 de diciembre de 2010 tampoco existían activos con restricciones de titularidad.

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2011, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2010 tampoco se tenían formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

6. Inmovilizado intangible.

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado intangible, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 y 2010, se muestra en la tabla siguiente en miles de euros:

Descripción	Miles de Euros				Saldo fin ejercicio actual
	Saldo fin ejercicio anterior	Variaciones			
		Entradas/adiciones	Trasposos	Salidas/bajas reducciones	
Coste.					
Desarrollo.					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	0,11	(0,05)			0,05
Fondo de comercio.					
D.º de traspaso.					
Aplicaciones informáticas	2.353,81	655,32		(0,66)	3.008,48
Anticipos.					
Otros.					
Total	2.353,92	655,27		(0,66)	3.008,53
Amortización.					
Desarrollo.					
Concesiones administrativas.					
Propiedad industrial	(0,05)				(0,05)
D.º de traspaso.					
Aplicaciones informáticas	(1.295,21)	(378,24)	(94,42)	0,89	(1.766,97)
Otros.					
Total	(1.295,26)	(378,24)	(94,42)	0,89	(1.767,03)

Descripción	Miles de Euros				Saldo fin ejercicio actual
	Saldo fin ejercicio anterior	Variaciones			
		Entradas/adiciones	Trasposos	Salidas/bajas reducciones	
Provisiones.					
Desarrollo.					
Concesiones administrativas.					
Propiedad industrial.					
D.º de traspaso.					
Aplicaciones informáticas		(556,25)			(556,25)
Otros.					
Total		(556,25)			(556,25)
Total Neto	1.058,66	(279,23)	(94,42)	0,23	685,25

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

Las entradas o adiciones, corresponden a distintas licencias compradas en el ejercicio. Las bajas son debidas a la adecuación del inventario contable al inventario informático.

Los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2011 y 2010, asciende en miles de euros a:

Detalle de elementos totalmente amortizados		
Descripción	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Gastos de I+D.		
Concesiones administrativas .		
Propiedad industrial.		
Fondo de comercio.		
D.º de traspaso.		
Aplicaciones informáticas	3,18	2,19
Marca comercial.		
Total	3,18	2,19

7. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

Se amortizan al 2 por ciento anual.

Descripción	Miles de Euros				Saldo fin ejercicio actual
	Saldo fin ejercicio anterior	Variaciones			
		Entradas/dotaciones	Trasposos	Salidas/bajas reducciones	
Coste:					
Terrenos y Bienes naturales.	1.797,35				1.797,35
Otras construcciones	4.664,03				4.664,03
Anticipos e Inmovilizado material en curso.					
Total.	6.461,38				6.461,38
Amortización:					
Otras construcciones	(1.668,48)	(93,99)			(1.762,47)
Total.	(1.668,48)	(93,99)			(1.762,47)
Provisiones.					
Terrenos y Bienes naturales.					
Otras construcciones.					
Total.					
Total Neto	4.792,90	(93,99)			4.698,91

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

	Saldo fin ejercicio	
	Actual	Anterior
SEPES	4.669,05	4.762,02
Gestión Urbanística del la Rioja, S.A. . .	29,86	30,88

Las cifras incluidas en el resultado de los ejercicios 2011 y 2010 correspondientes a las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	2011	2010
Ingresos por arrendamientos	160,00	
Resultado antes de impuestos	159,14	(0,86)

Al cierre del ejercicio 2011 y 2010, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias y no existía obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

8. Activos financieros

8.1 Activos financieros a largo plazo.

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

Ejercicio actual:

El detalle de las diferentes inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011, se muestra en la tabla siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo						
Entidades pertenecientes al perímetro de consolidación (Puesta en equivalencia)						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Tanto por ciento participación	Valor participación	Créditos de sociedad dominante	Tanto por ciento participación	Valor participación	Créditos de sociedad dominante
A.M.C. Polígono de Arinaga	30,81	2.703,91	30,81	2.783,89		
A.M.C. Polígono Valle de Güimar	30,00	397,69	30,00	522,14		
Saprelorca, S.A.	40,55	4.274,51	3.029,36	40,44	4.194,44	2.933,91
Plataforma logística del Suroeste, S.A.	33,33	150,84		33,33	290,96	
Bilbao Ría 2000, S.A.	25,01	367,78		25,00	367,63	
Deportivo Santa Ana, S.L.	48,75	450,49		48,75	428,92	
Suma Entidades Asociadas (perímetro consolidación)		8.345,22	3.029,36		8.587,98	2.933,91

Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Tanto por ciento participación	Valor participación	Créditos de sociedad dominante	Tanto por ciento participación	Valor participación	Créditos de sociedad dominante
Consortio Río San Pedro	64,76	(1.230,96)	1.230,96	64,76	(1.230,96)	1.230,96
Junta de Compensación VA-2G2 de la Zona Ferroviaria de Jerez	30,00	0,00		30,00	114,02	
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5,00	928,51	869,62	5,00	928,51	831,68
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	593,57		13,08	1.021,72	
V.P.I. Logística, S.A.	0,99	1.044,56		1,30	1.266,88	
Gestión Urbanística de Baleares, S.A.	5,33	48,05		5,33	48,05	
Pol. Industrial de Granadilla, S.A.	10,00	1.487,71		10,00	1.487,71	
J.C. S.U.D.14,UA1 Área Valcorba	41,66	10.866,64				
Suma entidades fuera del perímetro de consolidación		13.738,08	2.100,58		3.635,93	2.062,64
Total participaciones puestas en equivalencia	8.345,22				8.587,98	
Total crédito a Soc. puestas en equivalencia	3.029,36				2.933,91	
Total otros activos financieros	15.838,66				5.698,57	

Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Tanto por ciento participación	Valor participación	Créditos de sociedad dominante	Tanto por ciento participación	Valor participación	Créditos de sociedad dominante
Total inversiones en empresas grupo y asociadas l/plazo. . . .	27.213,24				17.220,46	

Al 31 de diciembre de 2011 la sociedad dominante mantiene saldos acreedores con sociedades puestas en equivalencia por importe de 1.097,42 miles de euros (1.001,97 miles de euros en el ejercicio 2010).

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el desglose de Activos, Pasivos y principales cifras de las cuentas de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

Sociedades	Ejercicio 2011 (Importe en miles de euros)					
	A.M.C. Pol. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güimar	Saprelorca, S.A.	P.L.S.E.	Bilbao Ría 2000, S.A.	Deportivo Santa Ana, S.L.
Balance:						
Activo no corriente	2.659,23	5.846,62	787,49	229,22	270,46	724,09
Activo corriente	18.774,92	12.177,47	23.569,38	266,22	319.230,60	500,60
Total Activo	21.434,15	18.024,09	24.356,87	495,44	319.501,06	1.224,69
Patrimonio neto	18.476,38	7.793,31	10.570,01	452,57	1.470,54	924,09
Pasivo no corriente	1.807,76	7.063,73	11.404,39	13,1		88,74
Pasivo corriente	1.150,01	3.167,05	2.382,47	29,77	318.030,52	211,86
Total Pasivo	21.434,15	18.024,09	24.356,87	495,44	319.501,06	1.224,69
Cuenta de resultados;						
Ingresos Explotación	(4.638,38)	4.626,66	5.424,91	0,42	16.249,21	1.311,25
Resultado de Explotación	(651,19)	455,44	837,57	(395,04)	14.013,51	55,13
Resultado Financiero	391,56	96,58	(589,38)	5,96	(14.013,51)	6,98
Resultado Antes de Impuestos	(259,63)	552,02	248,19	(389,08)		62,11
Resultado del Ejercicio	(259,63)	(438,00)	198,01	(389,08)	0	44,24

Sociedades	Ejercicio 2010 (Importe en miles de euros)					
	A.M.C. Pol. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güimar	Saprelorca, S.A.	P.L.S.E.	Bilbao Ría 2000, S.A.	Deportivo Santa Ana, S.L.
Balance:						
Activo no corriente	2.709,69	6.067,65	780,87	359,29	372,98	833,34
Activo corriente	26.296,34	15.350,07	25.650,22	568,07	281.967,47	343,58
Total Activo	29.006,03	21.417,72	26.431,09	927,36	282.340,45	1.176,92
Patrimonio neto	18.736,01	8.208,15	10.372,00	872,96	1.470,54	879,85
Pasivo no corriente	4.701,52	6.890,74	11.584,88	23,54		80,49
Pasivo corriente	5.568,50	6.318,83	4.474,21	30,86	280.869,91	216,58
Total Pasivo	29.006,03	21.417,72	26.431,09	927,36	282.340,45	1.176,92
Cuenta de Resultados:						
Ingresos Explotación	7.964,21	1.439,88	691,09		5.866,17	1.331,62
Resultado de Explotación	189,93	(671,66)	69,16	(402,54)	3.196,49	(53,02)
Resultado Financiero	321,18	65,62	(197,88)	11,74	(3.196,49)	3,17

Sociedades	Ejercicio 2010 (Importe en miles de euros)					
	A.M.C. Pol. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güimar	Saprelorca, S.A.	P.L.S.E.	Bilbao Ría 2000, S.A.	Deportivo Santa Ana, S.L.
Resultado antes de Impuestos	511,11	(606,04)	(128,72)	(390,80)		(49,85)
Resultado del Ejercicio	511,11	(449,23)	(103,23)	(390,80)	0	(37,39)

a) Activos financieros no corrientes

Los activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2011 y 2010 se distribuyen según el siguiente detalle:

	Miles de euros					
	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2011:						
Instrumentos de patrimonio		4.102,40		17.980,90		22.083,30
Valores representativos de deuda			91.422,96	5.129,94		96.552,90
Derivados			7,00	503,59	24,87	535,46
Otros activos financieros		4.102,40	91.429,96	23.614,43	24,87	119.171,66
2010:						
Instrumentos de patrimonio		4.752,87		11.236,63		15.989,49
Valores representativos de deuda			131.732,84	1.230,96		132.963,81
Derivados				11,33	24,87	36,21
Otros activos financieros		4.752,87	131.732,84	12.478,92	24,87	148.989,51

a.1 Activos financieros disponibles para la venta.

Desglose del saldo a 31 de diciembre del 2011 y 2010:

	Miles de euros			
	Tanto por ciento participación efectiva	Valor razonable	Coste de la participación	Coste neto de la participación
2011:				
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5,00	2.856,54	928,51	928,51
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	593,57	1.021,72	593,57
Gestión Urbanística de Baleares, S.A.	5,33	602,49	48,05	48,05
Pol. de Granadilla Industrial, S.A.	10,00	3.715,08	1.487,71	1.487,71
Participaciones inferiores al 5 por ciento				
V.P.I. Logística, S.A.	0,99	1.044,57	1.307,20	1.044,57
Suma				4.102,40

Valores representativos de deuda

a.3 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

Los vencimientos previstos de otros activos financieros no corrientes son los siguientes:

Miles de Euros						
	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	498,56				5,03	503,59
Derivados	498,56				5,03	503,59

b) Restantes Inversiones financieras a largo plazo.

Ejercicio actual:

Las inversiones financieras a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011, se desglosan de la forma siguiente:

I. De la sociedad dominante SEPES un total de 2.187,52 miles de euros, de los cuales:

1.256,30 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación «Entrerriós» (Zaragoza).

1.120,07 miles de euros, corresponde a una deuda a largo plazo del Ayuntamiento de Almansa, según un compromiso de gasto plurianual por plazo de cuatro años del resto de la deuda, el cual se encuentra totalmente provisionado por deterioro de su valor.

906,35 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

24,87 miles de euros, en concepto de fianzas constituidas, siendo la principal de ellas la fianza constituida para la realización de la obra «Campollanes», cuya fianza asciende a la cifra de 21,60 miles de euros.

II. De la sociedad Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima, un total de 494,70 miles de euros, corresponde a Cédulas Hipotecarias de BANKIA por 487,70 miles de euros y el resto a fianzas y depósitos constituidos.

III. De la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, un total de 15,89 miles de euros, corresponde a fianzas y depósitos constituidos por el alquiler del local, siendo la principal la fianza por el alquiler del local en Santiago de Compostela a favor de la sociedad Infoinvest, Sociedad Anónima, que asciende a la cantidad de 10,86 miles de euros.

Ejercicio anterior:

Las inversiones financieras a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010, se desglosan de la forma siguiente:

I. De la sociedad dominante SEPES un total de 3.478,30 miles de euros, de los cuales:

1.298,71 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación «Entrerriós» (Zaragoza).

1.120,07 miles de euros, corresponde a una deuda a largo plazo del Ayuntamiento de Almansa, según un compromiso de gasto plurianual por plazo de cuatro años del resto de la deuda.

1.034,65 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

24,87 miles de euros, en concepto de fianzas constituidas, siendo la principal de ellas la fianza constituida para la realización de la obra «Campollanes», cuya fianza asciende a la cifra de 21,60 miles de euros.

II. De la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, 11,33 miles de euros, corresponde a fianzas y depósitos constituidos, siendo la principal la fianza por el alquiler del local en Santiago de Compostela a favor de la sociedad Infoinvest, S.A. que asciende a la cantidad de 10,86 miles de euros.

8.2 Activos financieros a corto plazo.

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

Comprende los importes que deben las empresas en las que SEPES participa y que no se consolidan por el método de integración global, recogándose en el cuadro siguiente las empresas deudoras e importes en miles de euros:

Empresa	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sapres Villarobledo	28,83	28,83
A.M.C. Polígono de Arinaga	9,23	10,27
Polígono Industrial de Granadilla, S.A.	11,08	7,38
A.M.C. Polígono Valle de Güimar	3,74	6,50
Centro Intermodal de Logística, S.A.	2,05	2,05
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	1,87	1,87
Navarra Suelo Industrial, S.A.	1,15	1,15
Total Inversiones en Empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	57,95	58,05

b) Restantes Activos financieros a corto plazo (incluyendo inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo)

B) Otros activos financieros corrientes.

La composición del saldo a 31 de diciembre de 2011 y de 2010 es la siguiente:

Miles de euros						
	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2011						
Instrumentos de patrimonio	224,74					224,74
Valores representativos de deuda	249,16					249,16
Derivados			105.967,90	996,98		106.964,88
Otros activos financieros		55.000,00	1.579,23	1.842,57		58.421,79
	473,90	55.000,00	107.547,13	2.839,54		165.860,56
2010						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
Derivados			89.132,09	3.817,64		92.949,73
Otros activos financieros		95.000,00	1.700,93	4.731,38		101.432,31
		95.000,00	90.833,02	8.549,03		194.382,04

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

9.1 Arrendamientos financieros.

Destacamos la situación de la sociedad dominante, SEPES.

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

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

La entidad estima que es muy probable que General Motors vaya a ejercitar la opción de compra, a pesar de la actual coyuntura económica y las noticias de cierre de la planta instalada en dicha parcela. Lo estipulado en escritura es que, aunque deje de ejercer la actividad, durante un periodo ininterrumpido de diez años la sociedad tendrá durante el año siguiente la facultad de adquirir la parcela con la infraestructura sin indemnización o pago alguno por ella.

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

En el año 2002, se incluye el derecho de superficie de la «parcela 4-A (Merca) del Prado» suscrita con el Ayuntamiento de Mérida en octubre de 1.984 por un plazo de 25 años. En la escritura de fecha 18 de octubre de 1984 de constitución del derecho de superficie consta un derecho de opción de compra por 15,77 miles de euros. Al estar valorados los terrenos en 209,67 miles de euros, se dotó una provisión por 193,91 miles de euros.

Con fecha 4 de octubre del 2011 el Ayuntamiento ejerció la opción de compra dándose de baja el activo financiero.

El derecho de superficie se clasificó como arrendamiento financiero sobre la estimación de que se va a ejercitar la opción de compra. Para el cálculo del mismo se ha utilizado una tasa de descuento del 3,525 por ciento. En la opción de compra de «Entrerríos» que aumenta según IPC sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo la bajada de este IPC hasta el año 2014 que se estima que el mercado se estabilizará y crecerá al ritmo del IPC de 3,3 por ciento.

La valoración de este activo es de: 1.256,30 miles de euros.

Al dar de baja estos activos como inmovilizado material a su Valor Neto Contable produjo en el ejercicio 2008 una baja de Reservas de 17.780,85 miles de euros.

9.2 Arrendamientos operativos.

Detalle de los contratos de arrendamiento operativo.

Miles de euros		
Contrato	Cuotas pagadas en	
	el ejercicio	el ejercicio anterior
a) Como arrendatario:		
Pagos mínimos por arrendamiento	85,93	83,88

Miles de euros		
Contrato	Cuotas pagadas en	
	el ejercicio	el ejercicio anterior
Cuotas contingentes pagadas	0,00	0,00
Total	85,93	83,88
b) Como arrendador		
Cobros mínimos por arrendamiento	160,00	150,00
Cuotas contingentes cobradas	0,00	0,00
Total	160,00	150,00

9.2.1 Como arrendatario.

Los gastos incurridos en el ejercicio ascienden a 85,93 miles de euros, por el alquiler de las oficinas donde se encuentra el domicilio social de:

- a) Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, la cantidad de 68,76 miles de euros, en el ejercicio anterior fueron 67,17 miles de euros
- b) Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima. la cantidad de 17,16 miles de euros, en el ejercicio anterior ascendió a 16,70 miles de euros.

Con fecha 31/10/2011 se ha firmado por parte de SIGALSA un contrato de arrendamiento por 10 años e importe 29,4 miles de euros anuales, donde se ubicará la nueva sede social tanto de SEA como de SIGALSA, y cuya primera mensualidad comenzará el 01/01/2012.

9.2.2 Como arrendador.

La sociedad mayoritaria, SEPES, actúa como arrendador de las plantas 5.^a y baja a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima (empresa incluida dentro del conjunto consolidable).

El contrato de arrendamiento de la planta baja se firmó el 1 de julio de 2005 con un precio de 6.551,72 euros mensuales sin incluir el IVA actualizándose la renta por el IPC.

En la última revisión de julio de 2011 la renta asciende a 7.660,03 euros mensuales sin incluir el IVA. En la revisión de julio de 2010 la renta ascendía a 7.436,92 euros mensuales sin incluir el IVA.

El contrato de arrendamiento de la planta quinta se firmó el 31 de agosto de 2007 con un precio para el año 2011 de 9.074,76 euros mensuales si incluir el IVA actualizándose la renta con el IPC. El precio para el año 2010 fue 8.810,45 euros.

Además, en los dos contratos se estipula que se le repercutirán los gastos generales del edificio. En el año 2011 no se imputaron los gastos del 2010. En el año 2010 se imputaron los gastos del 2009 por un valor de 10.379,94 euros.

Estas cantidades han sido eliminadas en el proceso de eliminación de partidas intragrupo.

Asimismo SEPES actúa como arrendador de unas instalaciones deportivas a la empresa asociada Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada, por las que según contrato firmado el 28 de julio de 2.009 percibe la cantidad de 150,00 miles de euros más la actualización del IPC correspondiente, habiendo recibido en el ejercicio actual la cantidad de 154,5 miles de euros frente a los 150,00 miles de euros percibidos en el ejercicio anterior.

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., alquila parte de las oficinas sitas en C/ Barriocepo, 13-17, habiéndose firmado un contrato el 01/02/2011 por un importe de 6.000 euros anuales, por una duración de 10 años y cuotas actualizables según el IPC. Los ingresos del ejercicio han ascendido a 5,5 mil euros y unos gastos de 0,85 mil euros.

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El total expuesto corresponde al saldo neto de deudores, una vez consideradas las correcciones por riesgo de insolvencia de clientes que asciende a 10.754,57 miles de euros (10.273,80 miles de euros en 2010), la corrección por deterioro de valor de deudores varios que ascienden a 6.502,00 miles de euros (3.832,20 miles de euros en 2010) y deducida la partida de anticipos recibidos que figura en el epígrafe «Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar» del pasivo del balance consolidado adjunto (Ver nota 15.c).

Ejercicio actual:

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a largo y corto plazo	Deudores varios	Personal	A.A.P.P.	Total
SEPES	150.881,77	7.271,35	1,41	25.842,30	183.996,83
GESTURRIOJA		33,94		19,72	53,66
SIGALSA	280,85	41,2		19,82	341,87
SEA	3.114,28	0,58		5.148,75	8.263,61
SPA	2.497,31	32,25		37,81	2.567,37
Total	156.774,21	7.379,32	1,41	31.068,40	195.223,34

Clientes: Las Sociedades incluyen en este epígrafe las cantidades debidas por terceros en el ejercicio de su actividad comercial, las dos sociedades que tienen algún tipo de peculiaridad en este tratamiento son SEPES y la Sociedad Pública de Alquiler, S.A.

El desglose entre largo y corto plazo es el siguiente, en miles de euros:

Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo: 89.260,32 miles de euros (128.279,41 en el ejercicio 2010). Las únicas sociedades que presentan importes de este tipo son la sociedad dominante SEPES, de la que se incluye información detallada a continuación, y la sociedad participada Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA).

El desglose por sociedades es el siguiente: SEPES 89.039,20 y SIGALSA con 221,12 miles de euros.

Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo: 67.513,89 miles de euros (74.381,69 en el ejercicio 2010).

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

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

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

Créditos Comerciales	Importe
	Miles de euros
Clientes a corto plazo:	
Vencidos a 31-12-2011	39.729,70
Año 2012	28.554,88
Total	68.284,58
Deterioro de valor	(6.442,01)
Total clientes a corto plazo	61.842,57

Créditos Comerciales	Importe
	Miles de euros
Clientes a largo plazo:	
Año 2013	35.047,45
Año 2014	24.341,54
Año 2015	16.486,71
Año 2016	8.506,00
Año 2017	2.662,24
Año 2018	972,65
Año 2019	525,38
Año 2020	361,68
Año 2021	129,53
Año 2022	6,02
Total clientes a largo plazo	89.039,20
Total	150.881,77

Dentro de este saldo se encuentra un cliente valorado por un importe de 3.947,89 miles de euros, por convenio firmado el 28 de Marzo de 2008 con Unión Fenosa Distribución Sociedad Anónima, para el suministro eléctrico de la actuación «Río do Pozo Sector IV» en el cual SEPES vende por 8.582,38 miles de euros el derecho de resarcimiento de la capacidad excedente de la nueva infraestructura eléctrica, siendo el coste de la misma de 12.614,96 miles de euros, descontándose de este precio la venta del derecho y una parte de la urbanización que realiza SEPES, por lo que se pagaría la cantidad de 3.975,96 miles de euros. Este cliente se dio de alta en el año 2008 compensándose con el acreedor de la obra y se irá dando de baja en función de los pagos reales.

El resto de clientes es por venta de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 1.860,71 miles de euros por la expropiación del polígono «Gonzalo Chacón».

Sociedad Pública de Alquiler: Incluye las cantidades debidas por parte de los inquilinos, por la prestación del servicio de arrendamiento.

Ejercicio anterior:

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2010, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a largo y corto plazo	Deudores varios	Personal	A.A.P.P.	Total
SEPES	197.802,14	6.611,04	18,64	3.649,49	208.081,31
GESTURRIOJA		30,11		272,89	303,00
SIGALSA	246,32	47,64		34,11	328,07
SEA	258,65	0,58		2.816,32	3.075,55
SPA	4.203,99	1.144,77		33,04	5.381,80
SEPES URBANA,S.A.	150,00	8,74		65,81	224,55
Total	202.661,10	7.842,88	18,64	6.871,66	217.394,28

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

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

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

Créditos Comerciales	Importe
Clientes a corto plazo:	
Vencidos a 31-12-2010	36.119,13
Año 2011	40.512,21
Total	76.631,34
Deterioro de valor	-6.854,22
Total clientes a corto plazo	69.777,12
Clientes a largo plazo:	
Año 2012	37.050,44
Año 2013	34.729,97
Año 2014	26.642,89
Año 2015	18.303,83
Año 2016	8.268,79
Año 2017	1.960,70
Año 2018	425,51
Año 2019	383,88
Año 2020	235,81
Año 2021	23,2
Total clientes a largo plazo	128.025,02
Total	197.802,14

Por convenio firmado el 28 de marzo de 2008 con Unión Fenosa Distribución, Sociedad Anónima, para el suministro eléctrico de la actuación «Río do Pozo Sector IV», SEPES vende por 8.582,38 miles de euros el derecho de resarcimiento de la capacidad excedente de la nueva infraestructura eléctrica. El coste de la misma es de 12.614,96 miles de euros, descontándose la venta del derecho y una parte de la urbanización que realiza SEPES. Este cliente se dio de alta en el año 2008 compensándose con el acreedor de la obra y se irá dando de baja en función de los pagos reales, el saldo actual de este cliente es de 3.947,89 miles de euros.

El resto de clientes es por venta de parcelas, con excepción de Demarcación de Carreteras del Estado por importe de 1.860,71 miles de euros, debido al acuerdo adoptado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, afectando a la actuación «Gonzalo Chacón».

Los créditos con origen en las operaciones comerciales de la entidad de venta de inmuebles, se registran inicialmente según el precio de la transacción y posteriormente se valoran por su coste amortizado. Los intereses por aplazamiento devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, Incluye las cantidades debidas por parte de los inquilinos, por la prestación del servicio de arrendamiento.

Análisis del deterioro de las ventas a plazo

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

Según el PGC vigente el deterioro o rebaja de valor anual de estos activos financieros que puede reconocerse con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio, se determina a partir de los flujos esperados de los mismos, lo que obliga a cuestionar si en el futuro el

comportamiento de estos flujos sufrirá variaciones en su importe y calendario respecto a lo contractualmente previsto.

Ejercicio actual:

SEPES: Hasta el ejercicio 2007 la Entidad basándose en la existencia de una garantía hipotecaria en las ventas, sólo reclasificaba excepcionalmente a los clientes de dudoso cobro, dotando entonces la provisión correspondiente.

Los créditos con origen en las operaciones comerciales de la entidad (venta de inmuebles) se registran inicialmente según el precio de la transacción y posteriormente se valoran por su coste amortizado. Los intereses por aplazamiento devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Se han identificado a 31 de diciembre de 2011 los saldos de clientes que presentan dudas en cuanto al tiempo e importe de su recuperación, al existir evidencias objetivas de deterioro por materialización de riesgo de créditos (impagos), sobre los cuales se han de calcular las correcciones de valor específicas que resulten necesarias.

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 62.514,98 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 31.802,52 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el «efecto arrastre de cada operación» de la deuda pendiente de vencimiento 30.712,46 miles de euros. Estos créditos corresponden a 404 operaciones comerciales y 285 clientes.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2011, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 53.844,77 miles de euros.

El importe del deterioro de valor a 31 de diciembre de 2011 de estos activos dudosos en relación al riesgo de crédito ha ascendido a 5.008,58 miles de euros, como a 31 de diciembre de 2010 la cantidad ascendía a 6.854,21 miles de euros se ha producido en el ejercicio una reversión del deterioro por importe de 1.845,63 miles de euros. En el ejercicio anterior también hubo una reversión por un importe de 4.577,07 miles de euros.

Los créditos dudosos a 31/12/2010 se elevaban a 62.808,73 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 24.816,55 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el «efecto arrastre de cada operación» de la deuda pendiente de vencimiento 37.992,19 miles euros. Estos créditos correspondían a 372 operaciones comerciales y 268 clientes.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2010, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 53.964,83 miles de euros.

Para la estimación a 31 de diciembre de los flujos de efectivo contractuales futuros de estas operaciones significativas se ha tenido en consideración, tanto en el ejercicio actual como en el anterior:

Las condiciones contractuales de cada operación: tipo interés nominal aplicable, tipo de interés de demora aplicable, período de liquidación y sistema de amortización del principal, fechas de vencimiento, etcétera.

Las circunstancias en que previsiblemente se producirán los cobros: negociación o acuerdo, novación de crédito, prescripción, condonación, ejecución por vía judicial, etcétera.

La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual exigible a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal e intereses de aplazamiento y demora devengados, vencidos y no cobrados.

La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual pendiente de vencimiento a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal, e intereses de aplazamiento.

La estimación de la posibilidad de cobros (fecha e importe) que tengan su procedencia en la recuperación del bien inmueble objeto de la venta a plazos origen de cada uno de estos activos, mediante la realización de la garantía hipotecaria asociada si existe, o de otros procedimientos legales (una vez deducidos los costes necesarios para la adjudicación y posterior venta del bien inmueble recibido).

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

Sociedad Pública de Alquiler. La Sociedad a 31 de diciembre de 2011 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 4.312,56 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio una dotación a la misma por importe de 892,98 miles de euros. A 31 de diciembre de 2010 tenía provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 3.419,58 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio 2010 una dotación a la misma por importe de 1.154,51 miles de euros.

Resto de deudores:

	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Deudores varios	A.A.P.P.	Deudores varios	A.A.P.P.
SEPES	7.272,75	25.842,30	6.629,68	3.649,49
GESTURRIOJA	33,94	19,72	30,11	272,89
SIGALSA	41,20	19,82	47,64	34,11
SEA	0,58	5.148,75	0,58	2.816,32
SPA	32,25	37,81	1.144,77	33,04
SEPES URBANA			8,74	65,81
Total	7.380,72	31.068,40	7.861,52	6.871,66

En la empresa SEPES la composición a finales del ejercicio actual y del anterior de los deudores varios, en miles de euros es la siguiente:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Deudores varios	5.222,64	2.307,70
Deudores por suplidos	1.070,54	927,85
Deudores empresas del grupo	450,04	
Deudores Feder	3.361,45	3.383,78
Deudores otras subvenciones	673	673
Saldo Tejerías	23,98	23,98
Provisión de fondos a letrados y otros	2.971,70	3.126,94
Personal	1,40	18,63
Total	13.774,75	10.461,88
Provisiones	(6.502,00)	(3.832,20)
Total	7.272,75	6.629,68

Deudores varios son principalmente:

Ayuntamientos o Entidades Públicas, las partidas más importantes son con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid por un importe de 1.041,01 miles de euros por los costes de urbanización del polígono «El Carrascal».

La Junta Mixta de Arinaga por un importe de 2.737,94 miles de euros por la resolución del litigio con la familia Bordón por la propiedad de los terrenos de las naves de «Arinaga».

En dicha resolución SEPES entrega varias parcelas, con el compromiso de la Junta de Arinaga de devolver, en parcelas, lo entregado a los Bordonos más todos los gastos ocasionados.

Deudores por suplidos: dentro de este grupo el más importante son los clientes que adeudan por el incremento valor de los terrenos, que están provisionados en su totalidad, habiéndose dado de baja los anteriores al año 2006 que previamente estaban provisionados.

Deudores empresas del grupo son los débitos de la Sociedad Pública de Alquiler por los alquileres.

Deudores FEDER son las subvenciones devengadas por los programas operativos FEDER y no cobradas, su composición se explica en la nota 13.d. de esta Memoria.

Deudores por otras subvenciones: Corresponde únicamente a la deuda de la Comunidad de Ceuta por la anualidad de la subvención en actuaciones residenciales en Loma de Colmenar, en la nota 13.d. de esta Memoria se amplía la información.

Provisión de fondos a letrados y otros: con un importe de 2.971,70 miles de euros, estando provisionados 2.439,30 miles de euros, de los cuales 2.098 miles de euros corresponden a unos pagos realizados al Ayuntamiento de Cartagena para «El Molinete».

El 28 de julio de 2008 se firmó un convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Cartagena que dejó sin efecto el formalizado el 6 de febrero de 1995, y se estipula el resarcimiento de los gastos incurridos por SEPES en virtud del anterior convenio, mediante la entrega a SEPES de solares para la ejecución como mínimo, de 241 viviendas protegidas de precio general. Se estipula en el convenio que la Entidad debe resultar adjudicataria de 22.621 m² edificables para vivienda protegida. La provisión será dada de baja cuando se ejercite lo estipulado por el convenio.

Personal: Por el artículo 39 del convenio colectivo se conceden anticipos de dos mensualidades a reintegrar en catorce pagas sin ningún tipo de interés para el empleado.

Provisiones: Los conceptos e importes provisionados son los siguientes:

	Provisión año anterior	Dotación provisión ejercicio	Total provisión
Deudores varios	(348)	(2.669,25)	(3.017,25)
Deudores por suplidos	(1.044,90)	(0,55)	(1.045,45)
Provisión de fondos a letrados y otros	(2.439,30)		(2.439,30)
Total	(3.832,20)	(2.669,80)	(6.502,00)

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

11. Existencias.

El desglose de las existencias así como su deterioro a 31 de diciembre de 2011 y 2010, en miles de euros, es el siguiente:

	Existencias (en miles de euros)					
	Existencias		Deterioro de existencias		Neto	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Comerciales						
Materia primas	4.961,64	11.522,43			4.961,64	11.522,43
Otros aprovisionamientos						
Productos en curso	791.090,63	655.571,90	(98.334,24)	(698,71)	692.756,39	654.873,19
Productos terminados	601.089,95	538.013,03			601.089,95	538.013,03
Anticipos concedidos	13.086,00	18.454,66			13.086,00	18.454,66
	1.410.228,22	1.223.562,02	(98.334,24)	(698,71)	1.311.893,98	1.222.863,31

En el ejercicio 2011 el Grupo ha realizado dotaciones por deterioro del valor de las existencias por importe de 97.635,52 miles de euros.

Las correcciones valorativas por deterioro de existencias que ascienden a 98.334,24 miles de euros, corresponden en su totalidad a la empresa dominante SEPES.

Durante el ejercicio, siguiendo recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado., se ha llevado a cabo un análisis de:

I. Determinadas actuaciones en las que sus costes podían estar por encima del valor de mercado, correspondientes a las actuaciones relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo (OPCS) y las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED).

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración han sido las siguientes:

Para la valoración del suelo se han tomado como referencia los parámetros empleados en su día para la determinación del precio máximo admisible de compra en el marco de la OPCS y marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED). En este sentido, como norma general, se ha considerado que la totalidad de las viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección, siguiendo las condiciones pactadas inicialmente en el respectivo Convenio.

Se ha considerado la siguiente normativa aplicable:

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (en adelante LEF).

Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante REF).

Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/93).

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante ECO/805/2003).

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).

Real Decreto Legislativo 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 1492/2011).

Reglamentos de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.

Plan Director de Vivienda y Suelo de la correspondiente Comunidad Autónoma.

Convenios firmados con los correspondientes Ayuntamientos.

Se han considerado los precios actuales del mercado según la localización correspondiente.

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

En aquellos casos en los que el valor rústico era aplicable y mayor que el resultante de aplicar el método residual dinámico se ha utilizado el mayor de los dos.

En los casos en los que aplica, se ha tenido en consideración la cesión obligatoria y gratuita del 10 por ciento del aprovechamiento establecido por la legislación autonómica.

Se han considerado la valoración de los vuelos y mejoras existentes, si bien su efecto no ha sido significativo.

II. Adicionalmente, se ha provisionado en la cuenta de pérdidas y ganancias un importe de 9,8 millones de euros correspondiente a la actuación de la Construcción de 600 viviendas en Ceuta de los que 3,9 millones de euros han ido contra provisión de existencias y el resto, contra una provisión de riesgos y gastos.

En la actualidad, SEPES está en fase de negociación con el Ministerio de Fomento para la firma de una adenda al Convenio para poder soportar los costes excedidos en la construcción de dichas viviendas. Debido a que el trámite de la adenda al nuevo Convenio no depende en su totalidad de SEPES, y siguiendo el criterio de prudencia, se ha decidido provisionar la diferencia entre el importe establecido en el Convenio (48 millones de euros) y los importes actualmente invertidos y comprometidos (adjudicaciones ya realizadas).

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

	Movimientos de Existencias (en miles e euros)				
	2010	Adiciones	Bajas	Trasposos	2011
30. Comerciales.....	0	0	0	0	0
31. Terrenos y Solares.....	11.522,43	10.591,40	(175,73)	(16.976,46)	4.961,64
32. Otros Aprovisionamientos.....	0,00	0,00	0,00	0,00	0
33. Productos En Curso.....	655.571,91	189.767,26	(1.863,71)	(52.384,83)	791.090,63
35. Productos Terminados.....	538.013,03	33.721,45	(40.005,82)	69.361,29	601.089,95
408. Anticipos Concedidos.....	18.454,66	38.834,25	(44.202,91)	0,00	13.086,00
	1.223.562,03	272.914,36	(86.248,17)	0,00	1.410.228,22

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2011 en miles de euros es el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	Sigalsa	S.E.A.	S.P.A.	Total
Construcciones.....	20.279,24					20.279,24
Terrenos.....	787.120,27		906,47	4.055,17		792.081,91
Solares.....	492.321,63	8.947,17	1.357,23	82.155,04		584.781,07
Anticipos concedidos.....	13.086,00					13.086,00
Deterioro de valor de las existencias.....	(98.334,24)					(98.334,24)
	1.214.472,90	8.947,17	2.263,70	86.210,21		1.311.893,98

Anticipos a Proveedores.

En el ejercicio actual:

El detalle de las cantidades más importantes contabilizadas como anticipo de proveedores en la empresa dominante SEPES, es el siguiente:

Primer pago por el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación «Guadiel» por 1.554,00 miles de euros.

Primer plazo convenio con Agencia Pública de Puertos de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el desarrollo de las infraestructuras eléctricas necesarias para el suministro eléctrico de actuaciones urbanísticas en el entorno de «Guarromán». Se abonan 716,33 miles de euros por «Guadiel 2.ª Fase».

Por la venta de las parcelas 7+–M7, M–8, 6–M–6 y M–7, M–8 de «Vasco Mayacina 2ª Fase» a Oca Construcciones y Proyectos, S.A., como anticipo de las obras de urbanización, por importe de 4.694,88 miles de euros.

Abonados 2.517,02 miles de euros por la Addenda al convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Cartagena para la depuración de aguas residuales en la actuación «Los Camachos Sur».

Abono del primer plazo del Convenio con Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. para la ejecución de las infraestructuras eléctricas del Sector I de la actuación «logística-industrial Tordesillas», en Valladolid, por importe de 2.129,64 miles de euros.

Otros convenios para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en «Elio Antonio» por 834,88 miles de euros, «el Prado ampliación» por 285,27 miles de euros, «el Pla II» por 89,09 miles de euros.

En el ejercicio anterior:

El detalle de las cantidades más importantes contabilizadas como anticipo de proveedores en SEPES, sociedad dominante, es el siguiente:

El primer y segundo pago, 30 por ciento y 40 por ciento respectivamente, menos el 60 por ciento de avance de la obra por 363,6 miles de euros, del convenio con Unión Fenosa Distribución, Sociedad Anónima, para la ejecución de la infraestructura eléctrica necesaria para dar acometida eléctrica el «parque empresarial de Río do Pozo Sector IV», en Narón, La Coruña.

Primer pago por el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación «Guadiel» por 1.554,00 miles de euros.

Primer plazo del convenio con Agencia Pública de Puertos de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el desarrollo de las infraestructuras eléctricas necesarias para el suministro eléctrico de actuaciones urbanísticas en el entorno de «Guarromán». Se abonan 716,33 miles de euros por «Guadiel 2.ª Fase».

El importe de 4.694,88 miles de euros corresponde a la venta de las parcelas 7+–M7, M–8, 6–M–6 y M–7, M–8 de «Vasco Mayacina 2ª Fase» a Oca Construcciones y Proyectos, Sociedad Anónima, como anticipo de las obras de urbanización.

Abonados 2.517,02 miles de euros por la addenda al convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Cartagena para la depuración de aguas residuales en la actuación «Los Camachos Sur».

Pago a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. de 1.358,95 miles de euros correspondientes al primer plazo, 30% del abono del convenio de resarcimiento con Iberdrola relativo a la capacidad excedente de la nueva infraestructura eléctrica necesaria para dar acometida eléctrica al «parque empresarial La Hiniesta Ampliación» en Zamora.

Abono del primer plazo del Convenio con Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. para la ejecución de las infraestructuras eléctricas del Sector I de la actuación «logística-industrial Tordesillas», en Valladolid, por importe de 2.129,64 miles de euros.

El anticipo a proveedores, por importe de 4.855,33 miles de euros, contabilizado por la Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, se ha entregado a la empresa Puente Lendo, Sociedad Limitada, en el Parque Empresarial de Laracha.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El epígrafe «Efectivo y otros activos líquidos equivalentes» incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios corrientes con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos refleja su valor razonable y no existen restricciones en cuanto a su disponibilidad. Su saldo al 31 de diciembre de 2011 de 105.538,39 miles de euros (119.199,75 miles de euros al 31 de diciembre de 2010) se aproxima al valor razonable. La gestión de la tesorería de las sociedades dependientes se realiza de forma descentralizada, con total autonomía por parte de cada una de las Sociedades.

13. Patrimonio neto.

El detalle a 31 de diciembre de 2011 y 2010, en miles de euros es:

	2011	2010
Capital	267.276,88	267.276,88
Reservas de la sociedad dominante	906.232,07	895.351,75
Reservas de consolidación	(27.920,84)	(17.883,07)

	2011	2010
Otras aportaciones de socios	87.841,34	87.841,34
Resultado del ejercicio	(123.896,56)	(718,28)
Ajuste por cambio de valor	(470,49)	(470,49)
Subvenciones, donaciones y legados	33.822,21	34.243,05
Socios externos	10.629,21	10.710,42
Total	1.153.513,82	1.276.351,60

Las aportaciones de los socios corresponden al cumplimiento del Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial, la transmisión gratuita por parte de Infoinvest, Sociedad Anónima, de 1.465.140,00 metros cuadrados de la actuación «El Rebollar», valorados en 17.224,13 miles de euros y la adscripción gratuita de Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, por valor de 70.617,21 miles euros.

Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima. Su capital social asciende a 31 de diciembre de 2011 a 7.000 miles de euros (20.000 en 2010). Debido a la situación patrimonial al cierre del ejercicio 2010, con unos fondos propios negativos inferiores a la mitad del Capital Social, los Administradores procedieron a solicitar al accionista único SEPES una aportación directa para compensar pérdidas de 3.100 miles de euros y la transformación del Crédito participativo concedido a la Sociedad y sus intereses por importe de 6.743,43 miles de euros y a realizar una reducción de capital social de la sociedad para compensar pérdidas en 13.000 miles de euros, restableciendo así su situación patrimonial.

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

Las sociedades ajenas al Grupo SEPES que ostentan una participación igual o superior al 10 por ciento en las compañías del perímetro son las siguientes:

Sociedad del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación SEPES en tanto por ciento
Gestur La Rioja.	Comunidad Autónoma de La Rioja (ADER).	75,00
Sigalsa.	Xunta de Galicia.	53,61
Sigalsa.	Nova Caixa Galicia Banco, S.A.	
J.M.C. Arinaga.	Comunidad Autónoma de Canarias.	30,805
J.M.C. Arinaga.	Cabildo Insular de Gran Canaria.	
J.M.C. Güimar.	Cabildo Insular de Tenerife.	30,00
J.M.C. Güimar.	Caja General de Ahorros de Canarias.	
Saprelorca.	Otros.	40,44
Saprelorca.	Comunidad Autónoma Región de Murcia.	
Saprelorca.	Ayuntamiento de Lorca.	
Bilbao Ría 2000.	Ayuntamiento Baracaldo.	25,01
Bilbao Ría 2000.	FEVE.	
Bilbao Ría 2000.	Comunidad Autónoma de Euskadi.	
Bilbao Ría 2000.	Diputación Foral de Vizcaya.	
Bilbao Ría 2000.	Ayuntamiento de Bilbao.	
Bilbao Ría 2000.	Autoridad Portuaria de Bilbao.	
Bilbao Ría 2000.	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).	
Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	Comunidad Autónoma de Extremadura (Sofix).	

Sociedad del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación SEPES en tanto por ciento
Plataforma Logística del Suroeste Europeo.	Excmo. Ayuntamiento de Badajoz.	33,33
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	Xunta de Galicia (I.G.V.S.).	85,00

c) Reservas de consolidación.

A 31 de diciembre de 2011:

Integración Global	GESTUR RIOJA	SIGALSA	S.P.A.	SEA	TOTAL
Inversión	(2.614,40)	(1.524,02)	(43.169,98)	(37.184,17)	(84.492,57)
Socios externos	(2.087,69)	(2.060,27)		(6.503,82)	(10.651,78)
Capital Social	3.480,00	2.842,97	7.000,00	35.905,44	49.228,41
Reservas Participada	4.870,76	1.598,23	(2.122,96)	(1.325,78)	3.020,25
Subvenciones				8.779,16	8.779,16
Reservas Consolidación	3.648,67	856,91	(38.292,94)	(329,17)	(34.116,53)

A 31 de diciembre de 2010:

Integración Global	GESTUR RIOJA	SIGALSA	S.P.A.	SEPES URBANA	SEA	TOTAL
Inversión	(2.614,40)	(1.524,02)	(33.326,54)	(12.500,00)	(37.184,17)	(87.149,13)
Socios externos	(2.085,46)	(2.090,84)			(6.572,35)	(10.748,64)
Capital Social	3.480,00	2.842,97	20.000,00	12.500,00	35.905,44	74.728,41
Reservas Participada	4.861,83	1.664,12	(14.992,92)	(523,53)	(1.256,21)	(10.246,71)
Subvenciones					9.166,42	9.166,42
Reservas Consolidación	3.641,97	892,23	(28.319,46)	(523,53)	59,14	(24.249,65)

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

Sociedad	2011	2010
Gestur La Rioja, S.A.	3.648,67	3.641,97
Sigalsa	856,91	892,23
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	(38.292,94)	(28.319,46)
Sepes Urbana, S.A.		(523,53)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	(329,17)	59,14
Total integración global	(34.116,53)	(24.249,65)
Deportivo Santa Ana, S.L.	399,62	417,86
A.M.C. Arinaga	2.783,89	2.626,44
A.M.C. Valle Güimar	529,08	656,90
Saprelorca, S.A.	2.836,15	2.877,90
Bilbao Ría 2000, S.A.	(133,63)	(133,78)
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	(219,43)	(78,74)
Total puesta equivalencia	6.195,68	6.366,58

Las variaciones de reservas en sociedades consolidadas son:

	GESTUR LA RIOJA	SIGALSA	SPA	SEPES URBANA	SEA	Total
Resultado atribuido 2009	48,69	(104,47)	(4.859,65)	(523,53)		(5.438,96)
Reservas consolidación 2009	3.593,28	996,70	(23.459,81)	0,00		(18.869,83)
Variación perímetro de consolidación. . . .					59,14	59,14
Reserva consolidación 2010	3.641,97	892,23	(28.319,46)	(523,53)	59,14	(24.249,65)
Resultado atribuido 2010	6,70	(35,32)	(9.973,48)		(59,14)	(10.061,24)
Variación reservas						0,00
Variación Subvenciones					(329,17)	(329,17)
Variación perímetro de consolidación. . . .				523,53		523,53
Reserva consolidación 2011.	3.648,67	856,91	(38.292,94)	0,00	(329,17)	(34.116,53)

d) Socios externos: Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge la parte proporcional del neto patrimonial y de los resultados del ejercicio después de impuestos de aquellas sociedades en que participan los accionistas minoritarios del Grupo. La composición de los intereses minoritarios al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es la siguiente:

Socios externos	Ejercicio 2011				Ejercicio 2010			
	Capital	Reservas	Resultados	Total	Capital	Reservas	Resultados	TOTAL
GESTUR RIOJA	870,00	1.217,69	(23,42)	2.064,27	870,00	1.215,46	2,23	2.087,69
SIGALSA	1.318,86	741,41	(125,24)	1.935,03	1.318,86	771,98	(30,57)	2.060,27
SEA	5.385,82	1.118,00	126,09	6.629,91	5.385,82	1.187,09	(10,44)	6.562,47
Suma			(22,57)	10.629,21			(38,78)	10.710,43

14. Subvenciones.

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

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

Por años en miles de euros:

Años	Ingresos	Aplicado
1991	10.687	535
1992	16.209	71
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.901
2001	7.182	4.795
2002	14.778	13.374
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630

Años	Ingresos	Aplicado
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
2011		2.159
Total	167.758	134.576

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

	Total programa	Ingresos recibidos	Gasto mínimo elegible	Inversión certificada	Ingresos devengados	Deudores	Aplicado a resultados	Ingresos diferidos
Interregional	2.935	3.602	4.189	5.570	3.601	0	2.095	1.507
Aragón	451	875	901	2.781	875	0	825	50
La Rioja	2.487	2.591	4.973	5.819	2.592	0	2.592	0
Madrid	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026	0	1.910	116
Melilla	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922	0	4.886	36
Regis. Canarias	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762	0	1.423	339
Salamanca-Zamora	121	121	240	2.334	121	0	121	0
Navarra 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502	0	1.487	15
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	2.005	206
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598	0	15.848	2.750
Galicia	12.904	12.342	17.798	18.599	12.904	562	12.446	457
Andalucía	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503		14.928	2.575
Canarias	8.065	8.063	10.754	14.306	8.065	3	7.749	316
Extremadura	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761	1	5.050	1.711
Total	81.698	82.878	130.121	153.821	83.443	565	73.365	10.078
FEDER nuevo 2000-2007								
Andalucía	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905		13.944	8.961
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	1.517	20.785	9.558
Asturias	3.895	3.700	7.790	8.071	3.895	195	2.524	1.371
Ceuta	226	214	410	906	226	11	141	84
Castilla -La Mancha	16.400	15.580	32.800	35.413	16.400	820	14.154	2.246
Galicia	8.845	8.845	17.690	24.904	8.845		6.014	2.831
Murcia	4.327	4.111	8.654	20.124	4.327	216	3.206	1.121
Arinaga Naves	736	699	1.472	1.535	736	36	442	293
Total FEDER nuevo	87.676	84.880	175.312	204.446	87.676	2.796	61.211	26.465
Total FEDER	169.375	167.758	305.433	358.267	171.119	3.361	134.576	36.543

Los Fondos FEDER tienen a 31 de diciembre de 2011 un pasivo por impuesto diferido de 10.962,95 miles de euros.

En julio de 2005 se ha escriturado la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de «Argame» por un importe valorado en 2.229,40 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. Este año no se ha llevado a resultados porque no ha habido ninguna venta, quedando un saldo de 89,42 miles de euros. Tiene un activo por impuesto anticipado de 26,83 miles de euros.

Además, recibe subvenciones de las Comunidades para la realización de actuaciones residenciales, como son «Aguas Vivas», «Barrio de San Isidro», «Vasco Mayacina» y «Loma de Colmenar».

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

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido
Barrio San Isidro	3.982,50	3.982,50		1.194,75
Vasco Mayacina	1.884,00	1.884,00	1.478,40	121,68
Aguas Vivas	5.602,00	5.602,00		1.680,60
Loma De Colmenar	2.019,00	1.346,00	362,57	496,93
Total	13.487,50	12.814,50	1.840,97	3.493,96

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Camponaraya Residencial	136,00	136,00
Total	136,00	136,00

b) La sociedad participada Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, recibió también una ayuda FEDER en el año 2005 con cargo a la Reserva de Eficacia del Programa Operativo de Galicia 200/2006, por importe de 13.431,95 miles de euros.

Distribución de la subvención total por parques empresariales y movimientos habidos durante el ejercicio 2011:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.608,24	1.578,25	3.286,74	565,18	2.092,15	3.301,39	13.431,95
Impuesto 30 por ciento	782,47	473,47	986,02	169,55	627,65	990,42	4.029,58
Subvención a aplicar, importe neto	1.825,77	1.104,78	2.300,72	395,63	1.464,50	2.310,97	9.402,37

	Datos en miles de euros		
	Saldo a 31/12/2010	Aplicaciones a Resultados	Saldo a 31/12/2011
Subvención a aplicar	0,00		0,00
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.749,52	(122,15)	1.627,37
Subvención aplicable a MUROS	945,07	(12,98)	932,09
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.300,72	(53,31)	2.247,41
Subvención aplicable a MALPICA	395,62	0,00	395,62
Subvención aplicable a CEE	1.464,51	0,00	1.464,51
Subvención aplicable a RIANXO	2.310,98	(198,82)	2.112,16
Total subvenciones	9.166,42	(387,26)	8.779,16

Ejercicio anterior:

a) SEPES

Años	Ingresos	Aplicado
1991	10.687	535
1992	16.209	71

Años	Ingresos	Aplicado
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.901
2001	7.182	4.795
2002	14.778	13.374
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
Total	167.756	132.418

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2010 un pasivo por impuesto diferido de 11.617,23 miles de euros.

En julio de 2005 se ha escriturado la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de «Argame» por un importe valorado en 2.229,39 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. Este año se ha llevado a resultados la cantidad de 18,59 miles de euros, quedando un saldo de 89,42 miles de euros. Tiene un activo por impuesto diferido de 26,82 miles de euros.

Además, recibe subvenciones de las Comunidades para la realización de actuaciones residenciales, como son «Aguas Vivas», «Barrio de San Isidro», «Vasco Mayacina» y «Loma de Colmenar».

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

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido
Barrio San Isidro.	3.982,50	3.982,50		1.194,75
Vasco Mayacina	1.884,00	1.884,00	981,19	144,67
Aguas Vivas	5.602,00	5.602,00		1.680,60
Total	11.468,50	11.468,50	981,19	3.020,02

Subvenciones Recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Loma de Colmenar.	2.019,00	1.346,00
Camponaraya Residencial	136,00	136,00
Total.	2.155,00	1.482,00

Una vez realizada y por la parte de las ventas se llevarán a beneficios en el ejercicio correspondiente.

b) La sociedad participada Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, recibió también una ayuda FEDER en el año 2005 con cargo a la Reserva de Eficacia del Programa Operativo de Galicia 200/2006, por importe de 13.431,95 miles de euros.

Distribución de la subvención total por parques empresariales y movimientos habidos durante el ejercicio 2010:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.608,24	1.578,25	3.286,74	565,18	2.092,15	3.301,39	13.431,95
Impuesto 30%	782,47	473,47	986,02	169,55	627,65	990,42	4.029,58
Subvención a aplicar, importe neto .	1.825,77	1.104,78	2.300,72	395,63	1.464,50	2.310,97	9.402,37

	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2009		Trasposos	Aplicaciones a Resultados	Saldo a 31/12/2010
Subvención a aplicar		748,61	(748,61)		
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.627,68		143,03	(21,19)	1.749,52
Subvención aplicable a MUROS	1.021,98		82,80	(159,71)	945,07
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.114,87		185,85		2.300,72
Subvención aplicable a MALPICA	363,66		31,96		395,62
Subvención aplicable a CEE	1.346,21		118,30		1.464,51
Subvención aplicable a RIANXO	2.124,30		186,67		2.310,99
Total subvenciones	8.598,70			(180,90)	9.166,42

15. Pasivos Financieros.

Pasivos financieros no corrientes y corrientes:

a) Deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes

El detalle a 31 de diciembre de 2011 y 2010, en miles de euros, es el siguiente:

	No corrientes	Corrientes	Total
2011:			
Créditos y préstamos	252.154,69	3.773,09	255.927,78
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
	252.154,69	3.773,09	255.927,78
2010:			
Créditos y préstamos	252.971,68	3.063,31	256.034,99
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
	252.971,68	3.063,31	256.034,99

A) Deudas con Entidades de Crédito.

Deudas con Entidades de Crédito.

La sociedad dominante SEPES, para hacer frente a la financiación del Plan de inversiones destinado a la adquisición y urbanización de suelo en el periodo 2008–2012, procedió al estudio de la solicitud de un préstamo a largo plazo.

La necesidad de financiación externa de SEPES se produce por el desarrollo de un plan de inversiones en adquisición y urbanización de suelo en el periodo 2008–2012 por

un importe de 1.575 millones de euros. Las principales actuaciones son la Oferta Pública de Compra de Suelo (OPCS) y el convenio firmado con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) para la adquisición de terrenos y urbanización para la construcción de vivienda protegida.

Una vez cumplidos los requisitos de la tramitación interna del préstamo, autorizado por Orden Ministerial VIV/.../2009, de 26 de mayo de 2009 del Ministerio de Vivienda, se aprueba por el Consejo de Administración de SEPES de veintinueve de junio de dos mil nueve, por un importe máximo de doscientos cincuenta millones, con un plazo de amortización de 10 años, incluidos 5 de carencia, siendo el tipo de interés variable referenciado al EURIBOR a seis meses y su adjudicación a favor del Instituto de Crédito Oficial, así como el gasto correspondiente.

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

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

A 31 de diciembre de 2011 el valor del préstamo a largo plazo asciende a 249.129,54 miles de euros (249.192,00 miles de euros en el ejercicio 2010) y a corto plazo 3.758,44 miles de euros (3.052,29 miles de euros en el ejercicio 2010).

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2011, al igual que en el ejercicio 2010, no han sido activados según BOICAC n.º 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

Con fecha 11 de junio de 2010 se firmó un préstamo hipotecario promotor con el Banco Santander, Sociedad Anónima, para la promoción de viviendas en el polígono «Vasco Mayacina» en Mieres por un importe de 12.394,92 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2011 se ha dispuesto de 8.058,47 miles de euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 5.033,32 miles de euros. El valor del préstamo a largo plazo a 31 de diciembre es de 3.025,15 miles de euros y a corto plazo de 5,24 miles de euros.

Este préstamo lleva adjunto un aval de 3.346,79 miles de euros cuyas comisiones son: de formalización 0,10 por ciento por importe de 3,35 miles de euros y la comisión de riesgo 0,175 por ciento 5,86 miles de euros. Y el tipo de interés de la Cuenta Especial se fijó al 29 por ciento nominal. Dicho aval ha sido cancelado el 3 de marzo de 2011 debido a la declaración de la «Calificación definitiva de viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, VPA».

A 31 de diciembre de 2010 se había dispuesto de 7.417,52 miles de euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 3.637,84 miles de euros. El valor del préstamo a largo plazo a 31 de diciembre de 2010 era de 3.779,68 miles de euros y a corto plazo de 2,15 miles de euros.

Otras deudas por préstamos

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

manufactureras, incluidas las consideradas por la Unión europea como regiones de baja densidad de población.

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

«Plataforma Logística del Suroeste Europeo» (Badajoz).

«Valcorba» (Soria).

«El Prado Ampliación» (Mérida).

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

«Valcorba» (Soria): 1.800 miles de euros.

«El Prado Ampliación» (Mérida): 632,45 miles de euros.

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

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

«Valcorba» 521,48 miles de euros.

«El Prado ampliación» 183,23 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2011 los saldos de estos préstamos, en miles de euros, son:

Préstamo	Valor actualizado	Intereses devengados	Total
Valcorba	1.278,52	15,80	1.294,32
Prado Ampliación	449,22	5,55	454,77
Total.	1.727,74	21,35	1.749,09

Por otra parte estos intereses implícitos son una subvención que se ha llevado a resultados este año ya que la ayuda era para las inversiones o gastos realizados en el año.

b) Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes.

El detalle a 31 de diciembre de 2011 y 2010, en miles de euros, es el siguiente:

Otros pasivos financieros no corrientes		
	2011	2010
Acreedores por arrendamiento financiero.		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo.		
Proveedores a largo plazo	105.255,98	654,60
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos.		
Pasivos por derivados financieros.		
Fianzas y depósitos recibidos	4,90	
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones.	1.885,09	2.155,00
	107.145,97	2.809,60
Otros pasivos financieros corrientes.		
	2011	2010
Acreedores por arrendamiento financiero.		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo.		

Otros pasivos financieros no corrientes		
	2011	2010
Proveedores de inmovilizado	656,06	171,34
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos. Pasivos por derivados financieros.		
Fianzas y depósitos recibidos	7.388,60	10.739,17
Capital emitido pendiente inscripción en el Registro Mercantil de Suelo Empresarial del Atlántico	5.899,95	5.899,95
	13.944,60	16.810,46

Dentro de la cantidad con proveedores a largo plazo se incluye principalmente un importe de 101.587,50 miles de euros por las nueve anualidades a largo plazo que SEPES adeuda a la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) por la «Operación Campamento». La anualidad del corto plazo se encuentra recogida dentro del epígrafe «Proveedores a corto plazo».

El saldo del balance consolidado desglosado por sociedades, al cierre del ejercicio 2011 en miles de euros es el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	Sigalsa	S.P.A.	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	355.627,28	0,00	4,90	0,00	3.668,48	359.300,66
Deudas a corto plazo	7.249,49	1,93	17,87	4.542,85	5.905,55	17.717,69

Como ya se ha explicado en la Nota 13, con fecha 27 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de SEPES, autorizó la amortización del préstamo participativo de nominal 6.500 miles de euros suscrito con fecha 29 de abril de 2009, por un importe a 27 de septiembre de 2011 de 6.743,43 miles de euros (al haberse acumulado los intereses), compensando simultáneamente dicha amortización con una ampliación de igual cuantía de los fondos propios de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, de conformidad con la solicitud del Consejo de Administración de la SPA de 21 de septiembre de 2011.

Al cierre del ejercicio 2010 en miles de euros fue el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	Sigalsa	S.P.A.	Sepes Urbana	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	255.126,68					654,60	255.781,28
Deudas a corto plazo	6.417,38	0,96	4,01	7.530,07	0,26	5.921,09	19.873,77

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Corrientes	2011	2010
Proveedores a corto plazo	27.572,27	13.232,01
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
Acreedores varios	8.618,29	9.458,06
Personal, remuneraciones pendientes de pago	14,35	0,63
Pasivos por impuesto corriente	(1.021,35)	1.889,71
Otras deudas con AA PP	11.172,12	11.585,82
Anticipos de clientes	87.282,72	73.505,32
	133.638,40	109.671,55

Anticipos de Clientes.

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

	2011	2010
Construcción 600 Vivienda en Ceuta	46.153,85	36.538,46
Construcción 600 Vivienda en Melilla	25.315,84	17.315,84
Epsa La Florida	6.700,07	6.700,07
Zal De Valencia	4.324,18	5.000,00
Anticipo Resto Polígonos	3.586,16	2.599,65
Adjudicaciones Villaverde	850,00	
Opciones de Compra y Otros	130,76	103,34
Total	87.060,86	68.257,36

Los importes más significativos de esta partida son los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Ceuta y Melilla. El anticipo de los gastos de urbanización de EPSA, Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en La Florida, y las opciones de compra de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima, para las manzanas A2, A3, A4 y B1 de la «Zal de Valencia».

Con fecha 30 de diciembre de 2011 se escrituraron las ventas de las parcelas 3, 4 y 6.1 del «Parque Central de Ingenieros» de Villaverde por un importe total de 17.000 miles de euros, habiéndose entregado en dicha fecha el IVA y el 5 por ciento de su valor. Este 5 por ciento se ha contabilizado como anticipo de clientes, ya que, se entiende que no se ha transmitido el beneficio ni los riesgos inherentes de dichas parcelas, con independencia de su transmisión jurídica (el pliego impide al propietario ocuparlas en 10 meses y en tanto no haya efectuado el pago total).

El resto son pagos a cuenta para futuras ventas de «Vasco Mayacina».

La composición de este saldo en la sociedad participada, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. asciende a 212,68 miles de euros a 31 de diciembre de 2011, 5.247,96 en el ejercicio anterior. Cabe destacar que dentro de este epígrafe en el ejercicio 2010 se incluía la permuta con Puente Lendo, S.L. en el «Parque Empresarial de Laracha» por importe de 4.855,33 miles de euros. Durante el ejercicio 2011, este acuerdo inicial de permuta, fue modificado por el de compra de los terrenos, quedando cancelada esa cuenta.

La composición de este saldo en la sociedad participada, Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., asciende a 9,18 miles de euros a 31 de diciembre de 2011, sin que hubiera ningún importe en el ejercicio anterior.

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

El saldo contable al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 se aproxima al valor razonable.

16. Administraciones Públicas y Situación fiscal.

a) El Grupo no está acogido, ni en el ejercicio 2011 ni en el 2010, al régimen de consolidación fiscal del Impuesto sobre Sociedades.

b) Ejercicios sujetos a inspección fiscal:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2011 y 2010 las Sociedades tienen abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos para los impuestos que les son de aplicación. De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios

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

c) Gasto por impuesto sobre Sociedades:

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

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

Sociedad	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Sepes		1.631,66
Impuesto Diferido Sepes		1.565,58
Gestur La Rioja SIGALSA		3,83
SEA	4,45	
Sociedad Pública de Alquiler		
	4,45	3.201,07

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

Sociedad	Ejercicio 2011		Ejercicio 2010	
	Resultado Contable antes de Impuestos	Base Imponible	Resultado Contable antes de Impuestos	Base Imponible
Sepes	(124.296,65)	(122.181,16)	2.617,34	7.746,63
Gestur La Rioja.	(93,69)	(93,69)	12,76	12,76
SIGALSA	(269,98)	(269,98)	(65,90)	(260,77)
Sociedad Pública de Alquiler	(8.317,09)	(8.317,09)	(9.973,47)	(38.147,18)
SEA	845,09	14,84	(69,57)	(830,25)
Sepes Urbana.			(94,57)	
Total	(132.132,32)	(130.847,08)	(7.573,41)	(31.478,81)

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, en este ejercicio ha compensado la totalidad de las Bases imponibles pendientes de compensar por importe de 830,25 miles de euros, procedentes de los ejercicios 2006, 2007 y 2010. Después de esta compensación, la Base imponible queda en 14,84 miles de euros, resultando una cuota íntegra de 4,45 miles de euros.

La Sociedad dominante SEPES, ha realizado los siguientes ajustes al resultado contable:

Los aumentos, más importantes, han sido:

Los recargos y donativos ajuste permanente.

La provisión por deterioro de valor de la participación en la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. (SPA) no deducible por ser superior al valor contable de la participación.

La provisión de saldos no deducibles.

Los ajustes contra Reservas.

Las disminuciones, más importantes, son: La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, ya que cuando se dotó el gasto tuvo la consideración de gasto no deducible. Deducción permanente.

Lo recibido del Consorcio de Jerez, ya que lo pagado al mismo fue tratado como una liberalidad y no fue un gasto fiscalmente deducible, deducción temporal.

La parte de provisión de la Sociedad Pública de Alquiler que el año pasado no fue deducible por tener patrimonio neto negativo.

La reversión de la provisión para riesgos y gastos, que no fue deducible el año anterior.

Los ajustes contra Reservas.

No se han tenido en cuenta las deducciones, ya que, es a devolver el impuesto, en el año 2011 podría acreditarse una deducción por reinversión de 59,77 miles de euros.

d) Impuestos diferidos:

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

Río San Pedro	189,14
Ayuntamiento de Morcín.....	26,83
Total.....	215,97 miles de euros

Pasivos por impuesto diferido: Son pasivos por diferencias temporarias que guardan relación con las subvenciones descritas en la Nota 14, Subvenciones, de esta Memoria.

El movimiento es el siguiente:

	31/12/2010	Adiciones	Trasposos	Impuesto Imputado	31/12/2011
SEPES					
Varios	0,00	1.361,67	(644,74)	0,00	716,93
FEDER	11.617,24	0,00	(6,70)	(647,59)	10.962,95
Vasco Mayacina	144,68	0,00	0,00	(23,00)	121,68
Loma Colmenar	0,00	605,70	0,00	(108,77)	496,93
Aguas Vivas	1.680,60	0,00	0,00	0,00	1.680,60
Barrio San Isidro.....	1.194,75	0,00	0,00	0,00	1.194,75
Pasivos por Impuesto diferido	14.637,27	1.967,37	(651,44)	(779,36)	15.173,84
Sociedad Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada (S.E.A.)					
Vilanova I	749,80	0,00	0,00	(52,35)	697,45
Muros	405,03	0,00	0,00	(5,56)	399,47
Vimianzo.....	986,02	0,00	0,00	(22,85)	963,17
Malpica	169,55	0,00	0,00	0,00	169,55
CEE	627,65	0,00	0,00	0,00.....	627,65
Rianxo	990,42	0,00	0,00	(85,21)	905,21
Pasivos por Impto. diferido.....	3.928,46	0,00	0,00	(165,97)	3.762,50
Total.....	18.565,73	1.967,37	(651,44)	(945,33)	18.936,34

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

Activos corrientes	2011	2010
Hacienda Pública por retenciones y pagos a cuenta	94,31	184,19
Hacienda Pública deudora por IVA.	30.017,22	5.524,03
Impuestos anticipados.		
Impuesto corriente.		
Hacienda Pública deudora por créditos fiscales.		
Resto conceptos tributarios	956,87	1.163,44
	31.068,40	6.871,66
Pasivos corrientes.	2011	2010
Administraciones Públicas acreedoras por IVA	52,57	26,38
Hacienda Pública acreedora por IRPF.	247,55	469,37
Organismos de la Seguridad Social	75,37	72,82
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades.		
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	10.796,62	11.017,25
Impuestos diferidos		
	11.172,12	11.585,82

f) Bases Imponibles negativas:

Algunas de las sociedades del Grupo tienen acreditadas Bases Imponibles negativas que pueden compensar individualmente en los ejercicios siguientes a aquellos en que se generaron. El detalle de bases imponibles negativas pendientes de aplicación a 31 de diciembre de 2011 para ejercicios futuros es el siguiente:

Año de generación	Importe (miles de euros)	Compensado	Importe pendiente de compensar	Fecha límite para compensar
Ejercicio 2005	2.010,37		2.010,37	2020
Ejercicio 2006	3.993,25		3.993,25	2021
Ejercicio 2007	8.697,12		8.697,12	2022
Ejercicio 2008	8.613,31		8.613,31	2023
Ejercicio 2009	5.054,53		5.054,53	2024
Ejercicio 2010	10.039,37		10.039,37	2025
Ejercicio 2011	130.861,92		130.861,92	2026
Suma	169.269,88		169.269,88	

Dentro de los importes pendientes de compensar, un peso muy importante viene dado por las pérdidas de este ejercicio de la entidad dominante SEPES con una Base Imponible negativa a compensar en ejercicios futuros de 122.181,16 miles de euros y las pérdidas continuadas de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, cuya liquidación ha sido acordada por la Junta General de Accionistas en el mes de abril del año 2012. A continuación se incluye tabla con la repercusión que este último hecho tiene:

Año de generación	Importe (Miles de euros)	Compensado	Importe pendiente de compensar	Fecha límite para compensar
Ejercicio 2005	2.010,37	0,00	2.010,37	2020
Ejercicio 2006	3.993,25	0,00	3.993,25	2021
Ejercicio 2007	8.697,12	0,00	8.697,12	2022

Año de generación	Importe (Miles de euros)	Compensado	Importe pendiente de compensar	Fecha límite para compensar
Ejercicio 2008.....	8.613,31	0,00	8.613,31	2023
Ejercicio 2009.....	4.859,65	0,00	4.859,65	2024
Ejercicio 2010.....	9.973,47	0,00	9.973,47	2025
Ejercicio 2011.....	8.317,09	0,00	8.317,09	2026
Suma.....	46.464,26	0,00	46.464,26	

Otros Tributos: Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

Los conceptos utilizados en esta prorrata especial han sido:

En el numerador las operaciones sujetas y no exentas: importe de ventas netas (sin IVA e Intereses).

En el denominador las operaciones sujetas tanto exentas como no exentas: Ventas, Intereses devengados por aplazamiento en las ventas e ingresos por intereses de demora.

El porcentaje de IVA deducible en el año 2011 según esta prorrata fue el 91 por ciento (el 91 por ciento en el ejercicio 2010).

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

17. Ingresos y gastos.

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

Importe neto de la cifra de negocios.

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

Sociedad	Ejercicio 2011 en miles euros	Ejercicio 2010 en miles euros
Sepes.....	35.463,55	71.438,59
Gestur Rioja, S.A.....	0,00	0,00
Sigalsa.....	103,00	533,01
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.....	4.487,31	4.815,17
Sepes Urbana (Variación en el perímetro de consolidación).....		150,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.....	5.319,77	1.169,78
Total.....	45.373,63	78.106,55

La actividad de las sociedades del Grupo se ha desarrollado íntegramente en territorio nacional. El importe neto de la cifra de negocios por comunidades autónomas en miles de euros es el siguiente:

En el ejercicio:

Comunidad	SEPES	GESTUR RIOJA	SIGALSA	S.P.A.	S.E.A.	Total
Andalucía	3.848,42					3.848,42
Aragón	554,47					554,47
Islas Canarias	580,00					580,00
Cantabria	127,97					127,97
Castilla-León	2.008,89					2.008,89
Castilla-La Mancha	4.064,88					4.064,88
Cataluña						
Ciudad Autónoma de Ceuta	2.404,09					2.404,09
Navarra	277,73					277,73
Valenciana	14.819,10					14.819,10
Extremadura	439,19					439,19
Galicia	1.952,88		103,00		5.319,77	7.375,65
La Rioja	160,93					160,93
Madrid						
Ciudad Autónoma de Melilla	158,49					158,49
Asturias	2.508,15					2.508,15
País Vasco						
Baleares						
Región De Murcia	1.558,36					1.558,36
No Regionalizado				4.487,31		4.487,31
Total	35.463,55		103,00	4.487,31	5.319,77	45.373,63

En lo que a la sociedad dominante, SEPES, se refiere:

Dentro de esta cifra de negocios hay que destacar, por segundo año consecutivo, la importancia de las anulaciones de ventas de años anteriores por un importe de 3.625,47 miles de euros (10.299,98 en el ejercicio 2010), siendo la mayor parte a instancia de los compradores que no han podido hacer frente al pago del precio, como consecuencia de la crisis económica, revirtiéndose las parcelas de las ventas anuladas a SEPES.

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2011, han sido:

El ejercicio de la opción de compra de la manzana A-1 de la «Zal de Valencia UE I» a Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima, por 15.288,94 miles de euros, esta venta ha disminuido en 394,76 miles de euros la provisión que se había dotado por 2.920,58 miles de euros atendiendo al hecho de que la parte compradora efectivamente ejercite todas las opciones de compra del resto del polígono.

En el ejercicio anterior:

Comunidad	SEPES	GESTUR RIOJA	SIGALSA	S.P.A.	SEPES URBANA	SEA	Total
Andalucía	8.901,08						8.901,08
Aragón	164,12						164,12
Islas Canarias	142,87						142,87
Cantabria							0,00
Castilla y León	4.309,53						4.309,53
Castilla-La Mancha	(2.311,49)						(2.311,49)

Comunidad	SEPEs	GESTUR RIOJA	SIGALSA	S.P.A.	SEPEs URBANA	SEA	Total
Cataluña							0,00
Ciudad Autónoma de Ceuta							0,00
Navarra							0,00
Valenciana	46.733,33						46.733,33
Extremadura	671,56		533,01				1.204,57
Galicia	2.661,82					1.169,78	3.831,60
La Rioja	912,76						912,76
Madrid	1.092,18						1.092,18
Ciudad Autónoma de Melilla							0,00
Asturias	8.748,76						8.748,76
Región De Murcia	(587,93)						(587,93)
No Regionalizado				4.815,17	150,00		4.965,17
Total	71.438,59	0,00	533,01	4.815,17	150,00	1.169,78	78.106,55

En lo que a la sociedad dominante se refiere, las ventas más importantes, en el ejercicio 2010, fueron:

La venta más importante es la manzana B-2 F-2 G-2 de la «Zal de Valencia UE I» a la sociedad Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima, por 45.786,78 miles de euros. Se ha provisionado una minoración del precio en 2.920,58 miles de euros, atendiendo al hecho de que la parte compradora ejercite todas las opciones de compra del resto del polígono.

1. Ingresos por actividad:

Tipo de actividad	2011	2010
Venta suelo	40.886,32	73.140,90
Ingresos por alquiler viviendas SPA	4.487,31	4.815,17
Ingresos por arrendamientos	160,00	150,00
Ingresos por servicios diversos	112,30	410,55
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	3.855,81	3.049,31
Otros		
Total	49.501,74	81.565,93

2. Venta de suelo por comunidades autónomas:

	2011	2010
Andalucía	3.848,42	8.901,08
Aragón	554,47	164,12
Islas Canarias	580,00	0,00
Cantabria	127,97	142,87
Castilla-León	2.008,89	4.309,53
Castilla-La Mancha	4.064,88	(2.311,49)
Cataluña	0,00	0,00
Ciudad Autónoma de Ceuta	2.404,09	0,00
Navarra	277,73	0,00
Comunidad Valenciana	14.819,10	46.733,33
Extremadura	439,19	671,56
Galicia	7.375,65	4.364,13
La Rioja	160,93	912,76

	2011	2010
Comunidad de Madrid	0,00	1.092,18
Ciudad Autónoma de Melilla.	158,49	0,00
Principado de Asturias	2.508,15	8.748,76
País Vasco	0,00	0,00
Baleares	0,00	0,00
Región de Murcia	1.558,36	(587,93)
Total.	40.886,32	73.140,90

a) Ingresos de explotación: Otros ingresos

	En miles de euros	
	2011	2010
Ingresos por servicios diversos	272,30	410,07
Reintegro por indemnizaciones seguros.		
Subvenciones de explotación.	3.855,81	3.049,31
Otros ingresos.		
Total.	4.128,11	3.459,38

En la sociedad dominante, SEPES:

Los ingresos por servicios diversos corresponden, principalmente, a ingresos por arrendamientos (explicados en el punto 9.2.2 Arrendamientos operativos de esta memoria).

Subvenciones de explotación: Aunque las ventas han disminuido con respecto al ejercicio anterior la subvención FEDER ha aumentado porque las ventas de este ejercicio como la Zal son del programa FEDER, además se han llevado a resultados los intereses implícitos de los préstamos REINDUS (explicado en la nota 15) por un importe de 704,71 miles de euros y la parte correspondiente de las subvenciones residenciales de «Loma de Colmenar» y «Vasco Mayacina» por un importe de 439,24 miles de euros.

En el ejercicio 2010, aunque las ventas casi se duplicaron con respecto al ejercicio anterior la subvención FEDER no aumentó en ese porcentaje por la reducción de ayuda del programa operativo Andalucía (1994–1999) y hubo que ajustar los beneficios dados en ese programa, además las anulaciones habidas ese año son la mayoría de programas FEDER.

En la sociedad dominada Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. los ingresos por servicios diversos corresponden a ingresos por arrendamientos (explicados en el punto 9.2.2 Arrendamientos operativos de esta memoria).

b) Variación de existencias:

	En miles de euros	
	2011	2010
De terrenos y solares.		
De productos terminados	171.043,17	104.973,00
De productos en curso	10.467,39	11.792,55
Total.	181.510,55	116.765,55

c) Aprovisionamientos y otros gastos externos:

	En miles de euros	
	2011	2010
Trabajos realizados por terceros	344,87	
Compras y aprovisionamientos	218.661,73	175.080,96
Pérdidas por deterioro de existencias	97.635,52	
Otros gastos de explotación	23.719,15	9.565,26
Total	340.361,27	184.646,22

d) Gastos de personal:

	En miles de euros	
	2011	2010
Sueldos y salarios	9.525,68	9.906,50
Indemnizaciones	475,42	126,03
Seguridad Social a cargo de la empresa	2.531,80	2.612,29
Retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida	(15,87)	58,70
Retribuciones a largo plazo mediante sistemas de prestación definida	19,99	
Retribuciones al personal de alta dirección	63,01	33,41
Retribuciones al Consejo de Administración	57,48	27,87
Otros gastos sociales	420,58	477,73
Total	13.078,09	13.242,53

SEPES se compromete por el artículo 23 del Convenio Colectivo del año 1990 a abonar en el momento de la jubilación obligatoria la cantidad de 6,67 miles de euros, estableciéndose la misma cuantía para los casos de jubilación voluntaria, invalidez permanente absoluta y fallecimiento. En este último caso se abonará a los herederos legítimos.

En el año 2009 se acordó externalizar este pago, supuso un gasto de 107,19 miles de euros más la aplicación de la provisión acumulada de 458,77 miles de euros, lo que hace un total de 565,96 miles de euros abonados a la Entidad Axa Aurora Vida, Sociedad Anónima, de Seguros y Reaseguros por la prestación de este servicio. En el año 2011 la prima fue de 6,29 miles de euros, siendo negativo porque se provisionaron 40 mil euros como el año anterior.

Además existe la dotación al Fondo de pensiones de la Administración General del Estado por 17,83 miles de euros.

e) Exceso de provisiones:

En miles de euros	
2011	2010
1.280,40	(2.504,76)

f) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado:

	En miles de euros	
	2011	2010
Resultados en enajenaciones de inmovilizado intangible		
Resultados en enajenaciones de inmovilizado material	59,63	749,46
Otros conceptos	(2.168,48)	(0,00)
Total	(2.108,86)	749,46

La cantidad que aparece en Otros conceptos es debido a la entrada en liquidación de la sociedad dominada Sociedad Pública de Alquiler, S.A. (S.P.A.), debido a que el liquidador de la misma, ha estimado que el valor a recuperar por los inmovilizados de la sociedad es nulo, descomponiéndose en 1.530,73 miles de euros en concepto de corrección valorativa por deterioro del epígrafe de construcciones, epígrafe que recoge las obras realizadas en las viviendas cedidas para su alquiler, una vez puestas en condiciones de habitabilidad, por la Tesorería General de la Seguridad Social y 637,75 miles de euros de depreciación del inmovilizado (81,50 miles de euros en Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material y 556,25 miles de euros en aplicaciones informáticas.

g) Ingresos y gastos financieros:

	En miles de euros	
	2011	2010
Según los activos que los generan:		
Por activos financieros negociables.		
De participaciones en instrumentos de patrimonio.		534,28
De créditos no corrientes y corrientes.	9.788,50	9.583,21
De efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.883,50	1.191,43
Total.	11.672,00	11.308,92
Composición de los gastos financieros.		
Créditos y préstamos.	8.506,85	5.435,73
Acreedores por arrendamientos financieros.		
Variación de provisiones de inversiones financieras.		
Otras deudas con terceros.	0,00	0,25
Otros gastos financieros.	16,16	5,65
Total.	8.523,01	5.441,62

Aportación al resultado consolidado:

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

Sociedad	Miles de euros					
	Ejercicio 2011			Ejercicio 2010		
	Rdo. atribuido a dominante	Rdo. atribuido a socios externos	Total	Rdo. atribuido a dominante	Rdo. atribuido a socios externos	Total
Integración global:						
SEPES.	(115.839,59)	0,00	(115.839,59)	9.605,07	0,00	9.605,07
Gestur La Rioja, S.A.	(70,27)	(23,42)	(93,69)	6,70	2,23	8,93
SIGALSA.	(144,74)	(125,24)	(269,98)	(35,33)	(30,57)	(65,90)
Sepes Urbana, S.A.	0,00	0,00	0,00	(94,57)	0,00	(94,57)
S.P.A.	(8.317,09)	0,00	(8.317,09)	(9.973,47)	0,00	(9.973,47)
SEA.	714,54	126,10	840,64	(59,14)	(10,44)	(69,57)
Puesta en equivalencia:						
A.M.C. Polígono Arinaga.	(79,98)		(79,98)	157,45		157,45
A.M.C. Polígono Valle de Güimar.	(131,40)		(131,40)	(134,77)		(134,77)
Saprelorca, S.A.	80,08		80,08	(41,75)		(41,75)
PLSE.	(129,68)		(129,68)	(130,25)		(130,25)
Bilbao Ría 2000, S.A.	0,00		0,00	0,00		0,00
Deportivo Santa Ana, S.L.	21,57		21,57	(18,23)		(18,23)
Total.	(123.896,57)	(22,57)	(123.919,14)	(718,28)	(38,77)	(757,05)

18. Provisiones y contingencias.

Movimiento de Provisiones a largo plazo (No Corrientes)

Descripción	Saldo fin ejercicio anterior	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo fin ejercicio actual
Obligaciones por prestaciones a l/p. al personal.				
Impuestos.....	(4.619,98)	(2.996,87)	876,61	(6.740,25)
Otras responsabilidades.....	(2.939,65)	(6.060,00)	394,76	(8.604,90)
Provisión gastos polígonos terminados.....	(4.575,62)			(4.575,62)
Actuaciones medioambientales.				
Provisión para reestructuraciones.				
Otras provisiones no corrientes.				
Total.....	(12.135,25)	(9.056,88)	1.271,37	(19.920,76)

Movimiento de Provisiones a corto plazo (Corrientes)

Descripción	Saldo fin ejercicio anterior	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo fin ejercicio actual
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales con partes vinculadas.				
Provisiones por terminación actuaciones.....	(22.769,50)	(12.926,22)	10.771,95	(24.923,77)
Provisiones por operaciones comerciales.....		(1.136,07)		(1.136,07)
Total.....	(22.769,50)	(14.062,30)	10.771,95	(26.059,84)

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

Provisiones a largo plazo:

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

Impuesto de Actividades Económicas: 521,08 miles de euros (467,65 miles de euros ejercicio anterior).

Impuesto de Bienes Inmuebles. 6.219,17 miles de euros (4.152,23 miles de euros ejercicio anterior).

Provisión para otras responsabilidades: corresponde a las dotadas, por la sociedad dominante SEPES, y por la Sociedad Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima.

Dotadas por SEPES:

- la venta de la «ZAL de Valencia» con un saldo de 2.525,82,
- la provisión dotada en relación al Convenio de viviendas de Ceuta por la parte de obra no realizada por un importe de 5.915,68, y
- por la recompra acordada de 3 Naves, por un importe de 144,33 miles de euros.

Dotada por la Sociedad Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima, por importe de 19,07 miles de euros.

Provisión de gastos polígonos terminados, dotada en su totalidad por la sociedad dominante SEPES, según convenios con los ayuntamientos se compone de:

Convenio con el Ayuntamiento de Llanera y Principado de Asturias para la mejora de las instalaciones de la actuación «Silvota Ampliación 2.ª Fase», firmado el 21 de mayo de 2009, provisionado en 3.000,00 miles de euros y abonado 1.500,00 miles de euros, quedando un saldo de 1.500 miles de euros.. Convenio con el Ayuntamiento de San

Roque, firmado el 4 de febrero de 2009, para la reparación de actuaciones antiguas «Campamento» y «Guadarranque» por importe de 5.198,48 miles de euros, pagados el 50 por ciento el 1 de junio de 2009, quedando un saldo de 2.599,24 miles de euros. Convenio de colaboración con Ayuntamiento de Puerto Real suscrito el 13 de marzo de 2008, para reparación, acondicionamiento y mejora de las actuaciones «El Trocadero» y «Río San Pedro» y la cesión del 50 por ciento de la Manzana E de «El Trocadero», por 2.000,00 miles de euros. El importe abonado en 2008 ascendió a 932,23 y en 2009 a 591,39 miles de euros, quedando un saldo de 476,38 miles de euros.

Las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial «Vasco Mayacina» (véase nota 11) de Mieres (Asturias), fueron transmitidas por SEPES en virtud de permuta formalizada en escritura pública de 28/07/2009, por un valor total de 4.699,23 miles de euros (IVA incluido), y estableciéndose un pago en especie por dicho importe mediante la entrega a esta Entidad Pública de determinadas VPO, a construir por la adjudicataria del concurso público llevado al efecto, «Oca Construcciones y Proyectos, Sociedad Anónima».

Ante la imposibilidad primera de ser recibidas dichas VPO por SEPES, al no reunir la condición de adjudicataria de las mismas, a los efectos de poder solventar la situación planteada, se han propuesto tres posibles vías de solución: 1.ª) acudir a la resolución contractual vía judicial, ya sea de la permuta o de su posterior novación; 2.ª) llegar al reconocimiento por parte del Principado de Asturias, inclusive por vía convencional, de la condición de SEPES como propietario de dichas VPO a los –solos– efectos de procurarles el destino legalmente previsto; o, 3.ª) llegar a un nuevo acuerdo novatorio, justificando su motivo, elevándolo a la consideración del Consejo de Administración de SEPES.

En la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales, no tenemos suficiente información como para determinar si la resolución del mencionado asunto tendrá un impacto económico, y en caso de que lo tuviera, el importe del mismo.

Provisiones a corto plazo:

Provisión por terminación actuaciones:

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

La empresa dominante SEPES por 19.120,76 miles de euros (22.685,77 miles de euros en el ejercicio anterior), Gestur Rioja, Sociedad Anónima, por 2.279,41 miles de euros (8,66 miles de euros en el ejercicio anterior) y la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, por 3.523,60 miles de euros (16,00 miles de euros en el ejercicio anterior).

Provisión por operaciones comerciales:

Corresponde en su totalidad a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, que debido al acuerdo de disolución y liquidación de la misma, adoptada por el socio único, se ha procedido a realizar una estimación del posible coste que puede suponer la ruptura de los compromisos contraídos con arrendatarios y arrendadores, por importe de 726,76 miles de euros. A la fecha de emisión de estas cuentas anuales, subsisten negociaciones con los propietarios de viviendas desocupadas para la resolución de los contratos de intermediación y gestión firmados entre las partes y, a su vez, existe alguna Sentencia emitida por un Juzgado de Primera Instancia contraria a los intereses de la Sociedad y otras favorables a los intereses de la misma. Si bien se desconoce el importe final de los posibles pagos a realizar por dichas cancelaciones, la Sociedad considera que la provisión realizada es suficiente, en función de las cancelaciones ya liquidadas durante el ejercicio 2012 y que no han generado distorsiones respecto a la previsión efectuada, teniendo en cuenta que parte de dichos contratos no contemplan indemnización alguna por ruptura del mismo por causa de disolución de la Sociedad, e incluso que en los casos de existir Sentencias contrarias, el Liquidador está negociando el importe final a pagar con importantes reducciones.

Asimismo, se ha incluido, por el mismo motivo, una provisión por las indemnizaciones no devengadas por el despido del personal como consecuencia del cierre de la actividad, por 373,18 miles de euros. También se ha incluido una provisión por el despido de la antigua Presidenta que se ha realizado siguiendo lo establecido en la D.A.8.^a del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, por un importe de 14,65 miles de euros.

Por último, se han dotado otras provisiones por importe de 21,48 miles de euros, que corresponden a la cancelación de los contratos con intermediarios.

19. Operaciones con partes vinculadas.

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

La partida «Otros ingresos de explotación» de la cuenta de resultados consolidada adjunta, incluye 154,5 miles de euros (150,00 miles de euros en el ejercicio 2010) por la facturación de la empresa dominante SEPES a la empresa asociada (Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada).

20. Personal.

El desglose del número medio de personas separadas entre hombres y mujeres por categorías profesionales es el siguiente:

	Número medio de empleados	
	2011	2010
Por categorías profesionales:		
Consejeros	28,00	28,00
Alta dirección	5,00	5,00
Directivos y mandos	16,00	19,00
Titulados superiores y de grado medio	125,50	124,50
Personal administrativo	109,52	121,49
Resto de personal		
	284,02	297,99

Por sexo:

	A final del ejercicio			
	2011		2010	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	21	7	21	7
Alta dirección	4	1	4	1
Directivos y mandos	12	4	14	5
Titulados superiores y de grado medio	68	57	66	58
Personal administrativo	33	81	38	78
Resto de personal				
	138	150	143	149

21. Información sobre medio ambiente.

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

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

Por lo que respecta a la sociedad dominante, SEPES:

En la sede social de la Entidad se han instalado contenedores de reciclaje de pilas, móviles y papel, plástico, soportes informáticos.

Para los de papel, plástico y soportes informáticos se formalizó un contrato con Reisswolf Madrid, Sociedad Anónima, por el que se recicla y destruye la posible información de terceros que tiene la Entidad.

Los de pilas y móviles han sido donados gratuitamente y se llevan a los puntos limpios para el tratamiento de residuos que existen en la Comunidad de Madrid.

22. Otra información.

Retribuciones satisfechas al Consejo de Administración de la Sociedad dominante, SEPES:

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración de la sociedad dominante durante el año 2011 asciende a la cantidad de 49,98 miles de euros (60,22 en el ejercicio 2010). Para el pago de estas dietas se ha efectuado la retención legal del 35 por ciento dependiendo de si el asistente es o no alto cargo.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos ni durante el año 2011 ni el 2010 con esta Entidad.

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

No existen en el Grupo acciones propias o de la Sociedad dominante ni se han efectuado durante 2011 ni 2010 operaciones con dichas acciones.

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A.

Importes recibidos por el personal de alta dirección	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	150,98	148,09
Dietas	4,00	1,60

Importes recibidos por los miembros del órgano de administración	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Dietas por asistencia	24,40	6,40

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los antiguos y actuales administradores.

No se han concedido anticipos ni créditos al conjunto de miembros del órgano de administración.

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima.

Importes recibidos por el personal de alta dirección	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	70,48	68,18
Anticipos y créditos concedidos, de los cuales	17,22	18,34
a) Importes devueltos	1,91	1,12

Importes recibidos por los miembros del órgano de administración	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	10,70	9,66

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de Gestión Urbanística de La Rioja, Sociedad Anónima..

Concepto	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Administradores	Alta Dirección	Administradores	Alta Dirección
Sueldos y salarios		58,75	0,00	56,07
Retribución en especie		0,10	0,00	0,10
Dietas	2,69		4,48	0,00
Gastos de viaje	3,40	0,24	5,67	0,42
Otros gastos de Consejo	0,64		1,15	0,00
Total Remuneraciones	6,73	59,09	11,30	56,59

Información sueldos, dietas y otras remuneraciones Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada.

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Importes recibidos por el personal de alta dirección	63,01	33,41
Importes recibidos por los miembros del órgano de administración	33,08	19,87

23. Honorarios de los auditores.

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

Los honorarios correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010 relativos a servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo, por los auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo, se muestran en el siguiente cuadro:

	2011	2010
Honorarios por servicios de auditoría	31,79	34,64
Honorarios por otros servicios	0,00	0,00
	31,79	34,64

Sociedades del perímetro de consolidación	Auditores	Honorarios Auditores (Miles de euros)	
		2011	2010
Gestur Urbanística de La Rioja, S.A.	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	2,20	3,05
Sigalsa.	Servicios de Auditoría y Consulting de Empresas, S.L.	6,01	5,77
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	Mazars Auditores, S.L.P.	16,58	18,82
Suelo empresarial del Atlántico, S.L.	Auditores, Consultores, Expertos Independientes, S.L.P.	7,00	7,00
Total		31,79	34,64

24. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición Adicional 3.ª, Ley 15/2010, de 5 de julio.

En la sociedad dominante SEPES no existe saldo pendiente de pago a proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al legal de pago.

El período medio de pago a proveedores durante el año 2011 ha sido de 44 días (44,10 días en el ejercicio 2010) esto se ha realizado con la media anual de la diferencia entre la fecha de pago y la fecha de la factura de las propuestas tramitadas en dichos años.

Al cierre del ejercicio en la sociedad Gestur Rioja, Sociedad Anónima, existe un importe de 0,50 miles de euros pendiente de pago con plazo superior a 85 días, por diferencias de justiprecios que proceden de ejercicios anteriores (misma cantidad que en el ejercicio 2010). La totalidad de los pagos a acreedores comerciales efectuados por la sociedad durante el ejercicio se han realizado dentro del plazo legalmente establecido (85 días según la D.A. 3.ª de la Ley 15/2010, de 5 julio).

La sociedad Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima, ha realizado un total de 214,06 miles de euros de pagos a proveedores dentro del plazo legal, no existiendo aplazamientos a la fecha de cierre que incumplan el plazo pactado de acuerdo con la ley.

La Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, ha realizado un total de 43.188,87 miles de euros de pago a proveedores dentro del plazo legal, no existiendo aplazamientos a la fecha de cierre que incumplan el plazo pactado de acuerdo con la ley (en el ejercicio 2010 el pendiente de pago que presentaba un aplazamiento superior al legalmente establecido también fue de cero euros).

La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada, ha realizado un total de 16.091,83 miles de euros de pagos a proveedores dentro del plazo legal, no existiendo aplazamientos a la fecha de cierre que incumplan el plazo pactado de acuerdo con la ley.

En el ejercicio anterior:

Por ser el primer ejercicio de aplicación de esta norma, se presentó exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumulaba un plazo superior al plazo legal de pago, y no se presentaba información comparativa con el año anterior, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

25. Hechos posteriores al cierre.

Como hechos más significativos posteriores al cierre del ejercicio 2011, cabe destacar, los siguientes:

a) En enero de 2012 se ha modificado la cláusula que recogía el vencimiento del préstamo participativo otorgado por la entidad dominante SEPES a Saprelorca (empresa que forma parte del perímetro de consolidación), firmado con fecha 26 de junio de 2009, por un importe de 2,7 millones de euros.

El contrato inicial recogía un único vencimiento a 31 de diciembre de 2011, habiendo sido sustituido por cuatro vencimientos anuales, siendo el último de ellos el 31 de diciembre de 2014.

b) El Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012 aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial, cuya incidencia en las entidades participadas de SEPES se puede resumir de la siguiente manera:

Se ha decidido la disolución y liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA).

Fusión de Sociedad Empresarial del Atlántico, S.L. y Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima, Fusión por absorción de SIGALSA por parte de SEA.

Se ha decidido la desinversión de la Sociedad Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada.

c) La Sociedad Empresarial del Atlántico, S.L. ha elevado a público el 1 de marzo de 2012 la ampliación de capital que a cierre del ejercicio estaba pendiente de inscripción. Asimismo dicha Escritura se ha inscrito en el Registro Mercantil, con fecha 16 de abril de 2012.

d) Disolución y liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima.

La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a Villalba Coloma Ankersmit, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, quien según el art. 383 del TRLSC en el plazo de tres meses formulará un inventario y un balance de la sociedad.

26. Hechos a destacar.

SEPES participa en un 30 por ciento en el Consorcio Urbanístico Zona Ferroviaria de Jerez, creado en 1995, para actuar en la red viaria y ferroviaria en el tramo urbano de Jerez. El Consorcio se ha liquidado en el acta de la sesión de la Junta Rectora del 25 de noviembre de 2010. SEPES ha aportado al Consorcio hasta 2002, 10.012,05 miles de euros, habiéndose recibido en las derramas de la liquidación la cantidad de 468,82 miles de euros. Como SEPES financia las obras sin aprovechamiento, los Presupuestos Generales del Estado de 2002-2004 incluyeron partidas para compensar a SEPES.

Entre la aportación total exigida a SEPES desde su inicio, 9.543,23 miles de euros y la compensación recibida del Ministerio de Fomento, 5.012,05 miles de euros, existe una diferencia de 4.531,18 miles de euros que SEPES desconoce si va a ser compensada.

La sociedad Bilbao Ría 2000 Sociedad Anónima, en Consejo de Administración de 23 de Abril de 2009 acordó aceptar la oferta de las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima, para la financiación de sus actuaciones, por un importe de 180 millones de euros. Para su tramitación, según acuerdo, solicitan a SEPES un «comfort letter» a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de SEPES de 26 de mayo de 2009 adoptó el acuerdo de aceptar las condiciones impuestas a SEPES, por las entidades financieras en la oferta de contrato de crédito a favor de Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima, facultando al Presidente y al Director General para la firma de la carta de conformidad solicitada.

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

Con fechas 12 y 21 de diciembre de 2007, SEPES firmó sendos Convenios con el Ministerio de Vivienda para la construcción de 600 viviendas en Ceuta y otras 600 viviendas en Melilla. Todas las viviendas serán protegidas y para arrendamiento. Ambos Convenios vienen precedidos de los correspondientes Acuerdos Marco del Ministerio de Vivienda con dichas Ciudades Autónomas de fechas 13 de marzo de 2007 para Ceuta y 11 de diciembre de 2007 para Melilla.

Según estos Convenios se deduce que, en el caso de Ceuta SEPES es el encargado de la construcción de estas viviendas en terrenos que están localizados en la actuación «Loma Colmenar» desarrollada por SEPES. En el caso de Melilla, la edificación se llevará a cabo en terrenos que cederá la Ciudad de Melilla o que aportará la Administración del Estado a SEPES. En cada una de las actuaciones se establece como financiación del Ministerio de Vivienda la cantidad de 48 millones de euros.

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

En cuanto al abono a SEPES de los 48 millones de euros para cada actuación, el Convenio de Ceuta establece su distribución en anualidades que van desde 2007 (24 millones) hasta 2010 mientras que el Convenio de Melilla sólo fija una cuantía para la

anualidad 2007 (4,66 millones de euros) dejando para un segundo Convenio. Con fecha 18 de noviembre de 2011 se ha firmado una addenda entre Ministerio de Fomento y SEPES ampliando la vigencia del convenio, así como, el número de anualidades previstas en el mismo hasta 31 de diciembre de 2017. En cualquier caso, SEPES deberá ir justificando documentalmente los gastos en los que vaya incurriendo.

Las anualidades correspondientes a 2007 (24 millones de euros de Ceuta y 4,66 millones de euros de Melilla) han sido abonadas a SEPES el 31 de enero del 2008, contabilizándose como anticipo de clientes.

El 6 de noviembre de 2008 se creó la Comisión de seguimiento de dichos convenios donde se acuerda que se financiarán con cargo al convenio suscrito los costes relativos a la ejecución por contrata de las viviendas, así como los costes asociados, los costes de honorarios técnicos y contratos de servicios de obra, la liquidación, proyectos modificados, los gastos generales de SEPES y el IPSI. El abono a SEPES del coste de los terrenos será objeto de un Convenio específico con el Ministerio de Vivienda.

En el año 2011 se han abonado a Sepes y se han contabilizado como anticipo de clientes a cuenta de la construcción de las 600 viviendas en Ceuta 46.153,85 miles de euros y de la construcción de 600 viviendas en Melilla 23.315,84 miles de euros. .

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

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

La inversión total acumulada desde el inicio de la operación hasta el cierre del ejercicio en Oferta Pública para compra de suelo es de 80.814,60 miles de euros, desglosada por actuaciones en el siguiente cuadro:

Comunidad Autónoma	Provincia	Actuación	Importe (miles de euros)
Castilla y León.....	León.....	Sector ULD 19-07 La Armunia.....	10.861,18
Comunidad Valenciana.....	Alicante.....	Manzana I Ibi.....	19.836,21
Castilla-La Mancha.....	Ciudad Real.....	Sector V PGOU Puertollano.....	5.523,56
Andalucía.....	Jaén.....	Sector Sus-S-24 Linares.....	10.079,73
Canarias.....	Tenerife.....	Draguillo Sur Sec. SSU 5.9 Santa Cruz de Tenerife.....	14.565,69
Canarias.....	Las Palmas.....	U.A. La Jardinera 2 Telde.....	2.252,22
Extremadura.....	Badajoz.....	La Orden.....	2.208,41
País Vasco.....	Vizcaya.....	La Basconia.....	15.487,60
Total.....			80.814,60

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

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

Las primeras actuaciones acordadas en este convenio se desarrollarán en Madrid, Valencia y Sevilla. El precio total de compra del suelo adquirido, una vez descontadas las

cargas de urbanización para la transformación en solares edificables es de 112.911,37 miles de euros, según el siguiente cuadro:

Comunidad Autónoma	Ciudad	Actuación	Importe (miles de euros)
Madrid.	Madrid.	Parque Central Ingenieros de Villaverde.	58.504,68
Comunidad Valenciana.	Valencia.	Parque Central de Ingenieros. Parque de Artillería.	9.110,98 21.821,54
Andalucía.	Sevilla.	Cuartel de Artillería.	23.474,17
Total.....			112.911,37

De acuerdo con lo previsto en el artículo 111.4 de la Ley 47/2003, General Presupuestaria, en el Anexo III del Anteproyecto de Ley de Presupuestos para 2011 deben figurar las operaciones de crédito autorizadas a Organismos Públicos. Por otra parte, el artículo 7.8 de la Orden EHA/1320/2010, de 18 de mayo de 2010, por la que se dictan las normas para la elaboración de los Presupuestos Generales del estado para 2011, establece que los Ministerios deberán remitir a la Secretaría General de Presupuestos y Gastos las propuestas de normas de contenido presupuestario cuya inclusión en el articulado del anteproyecto de la Ley de presupuestos consideren procedente.

SEPES, adscrita al extinto Ministerio de Vivienda, hacía referencia en la Memoria del Programa de Actuación Plurianual de sus Presupuestos para 2011, a la oportunidad de que en el correspondiente Anexo III figurase la autorización para suscribir un préstamo por un importe de 100 millones de euros para el futuro desarrollo de tres operaciones estratégicas de suelo para actividades económicas y otras tres para suelos residenciales, entre las que destaca la operación Campamento en Madrid y cuyo desarrollo temporal exigirá un apoyo financiero singular en el comienzo de las mismas. Con fecha 2 de agosto de 2010 se remitió la correspondiente Propuesta Normativa a la Secretaría General de Presupuestos y Gastos del Ministerio de Economía y Hacienda.

La Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 (Boletín Oficial del Estado de 23/12/2010) incorpora en su Anexo III (Operaciones de crédito autorizadas a Organismos Públicos) la autorización a SEPES para la financiación de operaciones estratégicas de compra de suelo por un importe de 100 millones de euros.

El 2 de diciembre de 2011, se adquirió el 51 por ciento de la superficie con aprovechamiento lucrativo de la operación Campamento por un importe de de 150,50 millones de euros quedando aplazado un importe de 112.875,00 miles de euros pagaderos en 10 plazos anuales de 30 de noviembre de 2012 a 30 de noviembre de 2021 con el interés legal del dinero de vengándose unos intereses a 31 de diciembre de 383,47 miles de euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2011 no han sido activados según Boicac n.º 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

Con fecha 12 de julio de 2011 el Consejo de Administración de SEPES autorizó la formalización de un acuerdo extrajudicial para poner fin a los litigios, que venía manteniendo la Asociación Mixta de Compensación del Polígono industrial de Arinaga con la familia Bordón Alemán, relativos a la titularidad de superficies del polígono P-3 Norte de Arinaga.

La escritura de permuta se realizó el tres de agosto del 2011, estipulándose:

Transmitir a la familia Bordón Alemán la propiedad de varias parcelas del polígono, propiedad de SEPES, valoradas en 4.486.823,43 euros.

Abonar a la familia una indemnización por importe de 2.500.000 euros, que fueron abonadas por la Junta Mixta de Arinaga.

Abonar a la familia la cantidad de 300.928,43 euros para reintegrar los gastos derivados de la representación y defensa en los litigios, cantidad abonada por SEPES.

Y abonar el resto de los gastos notariales, registrales y fiscales de la formalización del acuerdo, cantidades que han sido abonadas tanto por la Asociación Mixta de Compensación como por SEPES.

El Consejo Rector de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de Arinaga en sesión de 15 de junio de 2011, al corresponder a la Asociación Mixta de Compensación la responsabilidad indemnizatoria derivada de esta reclamación, se comprometió a que en el plazo máximo de un año contado desde la formalización de los acuerdos, compensaría a SEPES de todo lo aportado por ésta con parcelas integrantes del patrimonio de la Asociación Mixta de Compensación en el denominado Sector P-3 Sur.