

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 12444** *Resolución de 24 de octubre de 2013, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 y el informe de auditoría.*

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 que deban aplicar principios contables públicos, así como las restantes que no tengan obligación de publicar sus cuentas en el Registro Mercantil, publicarán anualmente en el «Boletín Oficial del Estado» el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, un resumen de los restantes estados que conforman las cuentas anuales y el informe de auditoría de cuentas, se hace pública la información contenida en el resumen de las cuentas anuales consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial correspondientes al ejercicio 2012 que figuran como anexo I, y el informe de auditoría incluido en el anexo II de esta resolución.

Madrid, 24 de octubre de 2013.–La Directora General de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, Lucía Molares Pérez.

ANEXO I

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y Sociedades Dependientes

Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

ACTIVO	Notas	2012	2011
A) ACTIVO NO CORRIENTE		113.270.606,70	145.522.305,14
I. Inmovilizado intangible	6	522.675,51	685.247,48
1. Fondo de comercio de consolidación			
2. Investigación			
3. Otro inmovilizado intangible		522.675,51	685.247,48
II. Inmovilizado material	5	21.835.381,36	20.750.513,40
1. Terrenos y construcciones		18.965.275,98	17.002.936,69
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.870.105,38	3.747.576,71
3. Inmovilizado en curso y anticipos			
III. Inversiones inmobiliarias	7	2.508.331,24	4.698.911,60
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.1a	27.985.835,76	27.213.237,54
1. Participaciones puestas en equivalencia		8.062.258,94	8.345.217,36
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia		2.277.202,46	3.029.356,38
3. Otros activos financieros		17.646.374,36	15.838.663,80
4. Otras inversiones			
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1a	60.202.411,67	91.958.423,96
1. Créditos a Terceros		2.008.363,63	2.162.641,75
2. Valores representativos de deuda			487.698,80
3. Otros activos financieros	10	58.194.048,04	89.308.083,41
VI. Activos por impuesto diferido	16.d	215.971,16	215.971,16
VII. Deudores comerciales no corrientes			
B) ACTIVOS CORRIENTES		1.576.155.480,19	1.583.565.214,48
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Existencias	11	1.323.795.750,51	1.311.893.981,72
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	84.410.506,53	105.963.011,79
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		62.515.661,55	67.513.894,16
2. Sociedades puestas en equivalencia		0,00	
3. Activos por impuesto corriente			
4. Otros deudores		21.894.844,98	38.449.117,63
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2a	322.864,95	57.952,38
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia			
2. Otros activos financieros		322.864,95	57.952,38
3. Otras inversiones			
V. Inversiones financieras a corto plazo	8.2b	108.769.070,72	59.839.599,31
VI. Periodificaciones a corto plazo		20.525,28	272.277,44
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	58.836.762,20	105.538.391,84
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.689.426.086,89	1.729.087.519,62
Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2012	2011
A) PATRIMONIO NETO		1.134.852.133,00	1.153.513.818,03
A-1) FONDOS PROPIOS	13	1.086.194.250,26	1.109.532.894,11
I. Capital Suscrito		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		795.735.884,95	906.232.074,49
1. Reservas distribuibles		920.032.538,32	906.232.074,49
2. Otras reservas			
3. Remanente		(124.296.653,37)	
Reservas en sociedades consolidadas	13. c	(41.934.082,53)	(34.116.527,43)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	13. c	5.939.783,58	6.195.684,71
IV. (Acciones y Participaciones de la sociedad Dominante)			
V. Otras Aportaciones de Socios		87.841.343,54	87.841.343,54
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(28.665.562,85)	(123.896.564,77)
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas		(28.926.938,64)	(123.919.136,66)
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos)	13.d	261.375,79	22.571,89
VII. (Dividendo a cuenta)			
VIII. Otros Instrumentos de Patrimonio Neto			

ACTIVO	Notas	2012	2011
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		(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	32.860.591,27	33.822.206,66
A-4) SOCIOS EXTERNOS	13.d	16.267.783,83	10.629.209,62
B) PASIVO NO CORRIENTE		410.265.682,72	408.954.506,72
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	18	17.594.622,21	19.920.761,71
II DEUDAS A LARGO PLAZO	15	361.659.875,04	359.300.664,26
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito		251.841.687,32	252.154.690,05
3. Acreedores por Arrendamiento financiero			
4 Otros Pasivos Financieros		109.818.187,72	107.145.974,21
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	31.011.185,47	29.733.080,75
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO			
VI. ACREEDORES COMERCIALES NO CORRIENTES			
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A LARGO PLAZO			
C) PASIVO CORRIENTE		144.308.271,17	166.619.194,87
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA			
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	18	27.486.021,76	26.059.843,93
III. DEUDAS A CORTO PLAZO	15	5.899.015,70	17.717.694,25
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito		2.696.510,85	3.773.092,21
3. Acreedores por Arrendamiento financiero			
4 Otros Pasivos Financieros		3.202.504,85	13.944.602,04
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	15	249.975,00	
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia		249.975,00	
2. Otras deudas			
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	15	110.673.258,71	122.841.656,69
1. Proveedores		30.982.518,56	27.572.265,14
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia			
3. Pasivos por Impuesto corriente			(1.021.349,28)
4. Otros acreedores		79.690.740,15	96.290.740,83
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO			
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A CORTO PLAZO			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		1.689.426.086,89	1.729.087.519,62

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada ejercicio 2012 y 2011

	Notas	2.012	2.011
A. OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe de la cifra de negocios	17	38.111.515,24	45.373.631,92
a) Ventas		34.422.854,53	40.886.321,97
b) Prestaciones de servicios		3.688.660,71	4.487.309,95
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	17.b	6.084.324,57	181.510.552,58
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	17.c	(42.562.150,04)	(316.642.121,23)
a) Consumos de mercaderías		0,00	0,00
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles		(40.521.877,85)	(218.661.725,16)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(84.930,98)	(344.871,37)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(1.955.341,21)	(97.635.524,70)
5. Otros ingresos de explotación		2.596.975,30	4.128.109,66
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	17	926.113,35	272.296,05
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	14	1.670.861,95	3.855.813,61
6. Gastos de personal	17.d	(11.409.165,44)	(13.078.085,62)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(8.673.952,00)	(10.064.111,11)
b) Cargas Sociales		(2.730.927,76)	(2.935.724,40)
c) Provisiones		(4.285,68)	(78.250,11)
7. Otros Gastos explotación		(20.526.691,78)	(23.719.147,01)
a) Servicios exteriores		(5.531.425,36)	(8.185.432,59)
b) Tributos		(2.591.023,86)	(4.515.010,51)
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	10	(7.881.684,60)	(10.346.653,88)
d) Otros gastos de gestión corriente		(1.510.501,95)	(309.679,47)
e) Variación PTP		(2.981.989,79)	41.411,87
f) Otros resultados		(30.066,22)	(403.782,43)
8. Amortización del Inmovilizado	5,6,7	(1.484.773,31)	(1.835.807,00)
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras		0,00	0,00
10. Exceso de Provisiones	17.e	2.868.128,92	1.280.395,82
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones del Inmovilizado	17.f	(7.542,55)	(2.108.855,30)
a) Deterioros y Pérdidas		(259,49)	(2.168.484,07)
b) Resultados por enajenaciones y otras		(7.283,06)	59.628,77
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		290.798,29	312.220,31
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		(26.038.580,80)	(124.779.105,87)
15 Ingresos Financieros	17.g	9.720.317,40	11.672.004,98
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		9.720.317,40	11.672.004,98
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero			
16. Gastos Financieros	17.g	(11.924.349,31)	(8.523.006,66)
17. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros		0,00	0,00
a) Cartera de negociación y Otros		0,00	0,00
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
18. Diferencias de cambio		0,00	0,00
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión			
b) Otras diferencias de cambio		0,00	0,00

	Notas	2.012	2.011
19. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros		(167.878,02)	(2.045.162,12)
a) Deterioros y Perdidas		(167.878,02)	(2.044.901,46)
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	(260,66)
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)		(2.371.909,93)	1.103.836,20
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(516.447,91)	(239.415,62)
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)		(28.926.938,64)	(123.914.685,29)
24. Impuestos sobre beneficios	16	0,00	(4.451,37)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+24)		(28.926.938,64)	(123.919.136,66)
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+25)	17	(28.926.938,64)	(123.919.136,66)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(28.665.562,85)	(123.896.564,77)
Resultado atribuido a socios externos		(261.375,79)	(22.571,89)

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2011

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	Notas en la memoria	2012	2011
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		(28.926.938,64)	(123.919.136,66)
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos/ gastos		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	296.905,65	2.701.388,72
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo	14	(89.071,70)	(599.003,13)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		207.833,95	2.102.385,59
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	(1.670.641,95)	(3.855.813,61)
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	501.192,61	945.330,61
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(1.169.449,34)	(2.910.483,00)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(29.888.554,03)	(124.727.234,07)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		(29.627.178,24)	(124.646.573,72)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		(261.375,79)	(80.660,35)
Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012			

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2012 Y 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 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
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010	267.276.883,57	877.488.672,81	0,00	87.841.343,54	(718.280,68)	0,00	0,00	(470.492,36)	10.710.425,77	34.243.047,65	1.276.351.600,10
I. Ajustes por cambios de criterio 2010 y anteriores											
II. Ajustes por errores 2010 y anteriores											
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2011	267.276.883,57	1.672.843,29	0,00	87.841.343,54	(718.280,68)	0,00	0,00	(470.492,36)	10.709.869,97	34.243.047,65	1.278.023.887,59
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					(123.896.564,77)				(80.660,35)	(750.008,95)	(124.727.234,07)
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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. Variación en el perímetro											
7. Otras operaciones con socios o propietarios											
III. Otras variaciones del patrimonio neto		(830.284,13)			718.280,68					329.167,96	217.164,51
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011	267.276.883,57	878.311.231,77	0,00	87.841.343,54	(123.896.564,77)	0,00	0,00	(470.492,36)	10.629.209,62	33.822.206,66	1.153.513.818,03
I. Ajustes por cambios de criterio 2011											
II. Ajustes por errores 2011											
D) SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2012	267.276.883,57	6.890.716,31									6.890.716,31
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos											
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos											
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos											
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.899.950,00	0,00	5.899.950,00
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		(1.163.708,71)	(124.296.653,37)		123.896.564,77						0,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012	267.276.883,57	884.038.239,37	(124.296.653,37)	87.841.343,54	(28.665.562,85)	0,00	0,00	(470.492,36)	16.267.783,83	32.860.591,27	1.134.852.133,00

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	2012	2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(52.948.365,54)	(6.996.334,07)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(28.926.938,64)	(123.914.685,29)
2. Ajustes del resultado	13.470.974,37	105.786.442,21
a) Amortización del inmovilizado(+)	1.484.773,31	1.835.807,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7.382.908,59	107.908.914,63
c) Variación de provisiones (+/-)	3.064.707,51	(542.758,21)
d) Imputación de subvenciones (-)	(1.670.641,95)	(3.855.813,61)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7.283,06	(59.628,77)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	4.321,59	0,00
g) Ingresos financieros (-)	(9.720.317,40)	(11.672.004,98)
h) Gastos financieros (+)	11.924.349,31	8.523.006,66
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 (-/+)	477.142,44	3.409.503,87
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)	516.447,91	239.415,62
3. Cambios en el capital corriente	(36.283.206,76)	10.518.731,87
a) Existencias (+/-)	(6.139.509,89)	(187.070.895,90)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	53.308.752,66	19.270.070,46
c) Otros activos corrientes (+/-)	(54.599.163,79)	42.457.044,17
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(18.173.950,94)	130.787.159,36
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	(6.139.154,57)	166.322,76
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(4.540.180,23)	4.909.031,02
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.209.194,51)	613.177,14
a) Pagos de intereses (-)	(8.343.662,48)	(7.328.558,08)
b) Cobros de dividendos (+)	0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)	8.059.867,35	10.852.789,96
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	(925.399,38)	(2.911.054,74)
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	(52.948.365,54)	(6.996.334,07)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(408.143,43)	(8.342.946,03)
6. Pagos por inversiones (-)	(2.691.972,37)	(13.102.233,78)
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
c) Sociedades asociadas	(2.226.583,76)	(10.353.568,03)
d) Inmovilizado intangible	(107.256,60)	(755.575,41)
e) Inmovilizado material	(358.132,01)	(294.069,95)
f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	0,00	(1.204.321,59)
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
i) Otros activos	0,00	(494.698,80)
7. Cobros por desinversiones (+)	2.283.828,94	4.759.287,75
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
c) Sociedades asociadas	0,00	42.331,72
d) Inmovilizado intangible	0,00	0,00
e) Inmovilizado material	0,00	0,00
f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	2.283.828,94	4.716.956,03
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
i) Otros activos	0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	(408.143,43)	(8.342.946,03)
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	6.654.879,33	1.677.921,08
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	781.181,05	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-)	0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+)	0,00	0,00

	2012	2011
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-)	0,00	0,00
f) Venta de participaciones a socios externos (+)	0,00	0,00
g) Subvenciones, donaciones y legados (+)	781.181,05	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5.873.698,28	1.677.921,08
a) Emisión	6.756.101,43	3.073.400,07
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	464.723,87	640.950,07
3. Otras deudas (+)	6.291.377,56	2.432.450,00
b) Devolución y amortización de	(882.403,15)	(1.395.478,99)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	0,00	(1.395.478,99)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(882.403,15)	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)	6.654.879,33	1.677.921,08
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)	(46.701.629,64)	(13.661.359,02)
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	105.538.391,84	119.199.750,86
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	58.836.762,20	105.538.391,84

Las notas 1 a 26 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012

Memoria 2012 de las Cuentas Consolidadas Sepes y Sociedades Dependientes

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:

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

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

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

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

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

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

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

SEPES, podrá llevar a cabo las actuaciones de adquisición de suelo que convenga al cumplimiento de sus fines, incluso mediante expropiación, a cuyo efecto podrá ostentar la condición de beneficiaria prevista en la legislación de expropiación forzosa, correspondiendo la facultad expropiatoria al Ministerio de 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	En tanto por ciento		
				Participación Directa	Participación Indirecta	Participación Total
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	S.P.A.	Pº de la Castellana, 91 28046 Madrid	Mazars Auditores, Sociedad Limitada Profesional	100	-	100
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada	S.E.A.	C/ El Hórreo, nº 86, Bjo. 15702 Santiago de Compostela (La Coruña).	Auditores, Consultores Expertos Independientes, Sociedad Limitada Profesional (Audicon)	85	-	85

Sociedad Dependiente Incluida en consolidación	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	En tanto por ciento		
				Participación Directa	Participación Indirecta	Participación Total
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	Gestur La Rioja	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	Expertos Independientes Auditores, Sociedad Limitada Profesional	75	-	75
Suelo Industrial de Galicia, S.A.	Sigalsa	C/ El Hórreo, nº 86 Bajo. 15702 Santiago de Compostela (La Coruña).	Servicios de Auditoría y Consulting de Empresas, Sociedad Limitada	53,61	-	53,61

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación (Spa), 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 en liquidación ha obtenido unas pérdidas de 6.901,30 miles de euros (8.317,09 miles de euros el ejercicio anterior), resultando un patrimonio negativo de 5.341,35 miles de euros (3.440,05 miles de euros el ejercicio anterior).

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, Sociedad Limitada Profesional en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, quien formuló las cuentas anuales 2011 con fecha 28 de mayo de 2012, siendo aprobadas el día 15 de octubre de 2012.

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico Sociedad Limitada (Sea) 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 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.

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

El 26 de diciembre del 2012 los Consejos de Administración de ambas Sociedades, aprobaron el Proyecto Común de Fusión, así como el informe de fusión de los Administradores, estimándose que, previos los trámites legales preceptivos, el proceso pueda estar finalizado en el primer semestre del año 2013.

Con fecha 21 de junio de 2013, se ha llevado a cabo la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la fusión mediante la absorción de Sigalsa (Sociedad absorbida) por parte de SEA (Sociedad absorbente), con fecha efectiva 1 de enero de 2013. La escritura pública de la fusión se ha firmado con fecha 31 de julio de 2013.

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.

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 (incluyendo por riesgos y gastos)	Valor Neto Inversión
Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima	SEPES	2.614,40			2.614,40
Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima	SEPES	1.524,02			1.524,02
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima en liquidación	SEPES	48.169,98		(53.511,33)	(5.341,35)
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada	SEPES	70.617,22			70.617,22

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

2. Sociedades asociadas

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

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	En tanto por ciento Participación		
				Directa	Indirecta	Total
Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada	Deportivo Santa Ana	Padua, 1. Polígono 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 nº2 (Polígono Industrial Arinaga) 35118-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, Sociedad Limitada	30,00	-	30,00
Saprelorca, Sociedad Anónima	Saprelorca	Polígono Industrial Saprelorca, Parcela CTL--30817 Lorca (Murcia)	Compañía de Auditoría Consejeros Auditores, Sociedad Limitada Profesional	40,55	-	40,55
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima	P.L.S.E.	Avenida de Elvas, s/n. antiguas dependencias de Aduana 06006 Badajoz (Extremadura)	Ernst & Young, Sociedad Limitada	33,33	-	33,33
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima	Bilbao Ría 2000	C/ José Mº Olábarri, 4 48001 Bilbao (Vizcaya)	KPMG Auditores, Sociedad Limitada	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 2012 y 2011.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011 fueron formuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 3 de diciembre de 2012 y aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 21 de diciembre de 2012.

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.

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, Sociedad Limitada	SEPES	29,30	-	-	29,30
Junta Mixta de Compensación Arinaga	SEPES	2.987,74	-	-	2.987,74
Junta Mixta de Compensación Valle de Güimar	SEPES	1.940,31	-	(79,60)	1.860,71
Saprelorca, Sociedad Anónima	SEPES	1.358,29	-	-	1.358,29
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima	SEPES	501,41	-	(133,56)	367,85
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima	SEPES	1.999,80	(1.249,88)	(469,22)	280,70

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 J.C. tiene la propiedad o simplemente tener la facultad fiduciaria por la que la J.C. tiene el derecho de uso y disposición de los bienes aportados por los propietarios, pero no la propiedad.

Dentro de estas juntas mixtas con un porcentaje de SEPES de más del 20 por ciento se encuentran Junta Mixta de Compensación Arinaga y Junta Mixta de Compensación Valle de 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 adquirió fincas por las cuales participa en la Junta de Compensación Sector Sud-14 "Área de Valcorba" (Ua-1) con domicilio social en Avenida de Navarra, nº 4-1º B de Soria, con una participación del 41,66 por ciento. Dado que esta Junta de Compensación actúa con facultades fiduciarias, con derecho a disposición sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios, y no la propiedad de los mismos se entiende que no tiene un interés significativo para la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales consolidadas, informándose del valor de la participación en la Nota 8.1 Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación de esta Memoria.

2.1) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en el resultado de las Sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global se presenta en los epígrafes "Socios externos" del balance 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:

No se ha producido variación en el perímetro de consolidación.

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 2011 ha sido la baja por liquidación de la Sociedad SEPES Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal.

SEPES Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal 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 RD. 624/2010 de 7 de mayo de 2010 de recorte de altos cargos y Sociedad es estatales.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

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

Son obtenidas a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo a 31 de diciembre de 2012. 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 2012 y 2011, 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 2012 y 2011, 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, S.A. en liquidación, 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, S.A. en liquidación, que no los ha elaborado bajo este criterio, ya que, con fecha 20 de abril de 2012, se acordó la disolución y posterior liquidación de la Sociedad. De esta manera, al igual que en el ejercicio anterior, 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:

- o La vida útil de los activos intangibles y materiales.
- o La valoración para determinar si existen pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos.
- o Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- o Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados.
- o Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos.
- o 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 2012, 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 2012, se presentan junto con las cuentas anuales consolidadas del año 2011.

A efectos de una mejor presentación y comparación de la información que se presenta, en el ejercicio 2011, se ha reclasificado el efecto impositivo, del ajuste de consolidación, derivado del deterioro acumulado de las Sociedades pertenecientes al perímetro de consolidación, quedando:

	Saldos ejercicio 2011		
	Saldo antes de reclasificación	Reclasificación	Saldo después de reclasificación
IV Pasivos por impuesto diferido	18.936,34	10.796,74	29.733,08
V.4 Otros acreedores	107.087,48	(10.796,74)	96.290,74

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

La Sociedad dominante SEPES, en el ejercicio 2012, ha cambiado el criterio de contabilización de las anulaciones de ventas de ejercicios anteriores, que hasta ahora venía contabilizando como una venta negativa del ejercicio. Ha considerado que este tratamiento desvirtuaba la cifra real de ventas, por lo que desde este ejercicio, da de baja los correspondientes saldos de clientes contra una entrada en existencias, llevando la pérdida de la operación a una cuenta de "pérdidas de créditos incobrables".

Desde este ejercicio, en el momento en que SEPES recibe comunicación de sentencia judicial de adjudicación de una parcela como consecuencia de la reclamación judicial de saldos no pagados de un cliente en mora, siguiendo un criterio de prudencia, se provisiona, si lo hubiere, el impacto económico que supone dicha adjudicación.

h) Corrección de errores

La Sociedad dominante, siguiendo un criterio de prudencia no consideró deducible en 2008 el ajuste realizado contra Reservas originado por la transición al Plan General Contable del 2007, y por tanto no se dedujo en 2008. Se ha recibido desde la Dirección General de Tributos respuesta positiva a la consulta formulada, admitiendo la deducción en la base imponible del 2008, por lo cual se han incrementado, en este ejercicio, las reservas por el crédito fiscal generado a raíz de dicha contestación (véase nota 16.c).

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.

j) Reformulación de Cuentas Anuales

El Consejo de Administración de SEPES formuló las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 con fecha 21 de marzo de 2013.

Estas cuentas anuales incluían las previas facilitadas por el liquidador de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación. Posteriormente, estas cuentas han variado de manera significativa, con un incremento de las pérdidas en 2,5 millones de euros, pasando el resultado negativo del ejercicio de una pérdida previa de 4,4 millones a la final de 6,9 millones de euros, por lo que tanto la entidad dominante en sus cuentas individuales, como estas cuentas consolidadas han de ser reformuladas.

Por otra parte, y siguiendo las recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE), se ha continuado con el proceso iniciado en el ejercicio 2011 en relación a los test de deterioro de existencias, habiéndose puesto de manifiesto deterioros no contemplados en las cuentas formuladas.

Como consecuencia de los citados ajustes, y otros que se mencionan a continuación, la Dirección Financiera de la Entidad ha resuelto proponer al Consejo de Administración la reformulación de las cuentas anuales individuales. A continuación se presenta una conciliación del resultado anterior con el resultado de las presentes cuentas anuales:

Saldo Pérdidas y Ganancias del año 2012 según Cuentas Anuales Formuladas a 21/03/2013	(22.389.553,67)
Deterioro de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	(2.542.103,62)
Provisión deterioro de existencias	(1.881.100,03)
Provisión por justiprecios y Provisión coste ventas	(1.400.110,69)
Provisión riesgos y gastos aplicada en 2012 en lugar de 2011 (ajuste contra reservas)	(476.379,43)
Deterioro de otras participadas (a excepción S.P.A.)	(118.419,45)
Otros ajustes	(119.271,75)
TOTAL AJUSTES	(6.537.384,97)
RESULTADO FINAL 2012	(28.926.938,64)

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 arrojaba 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.

Los resultados del ejercicio de 2011 se han aplicado a Resultados negativos de ejercicios anteriores, con la aprobación por el Consejo de Administración de las Cuentas Anuales.

Base de reparto	Importe en miles de euros
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2011	(124.296,65)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(124.296,65)

La propuesta de distribución de resultados de 2012 es la de llevar las pérdidas del ejercicio contra Resultados negativos de ejercicios anteriores.

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 5º del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de Junio y en el Real Decreto 2607/1996 de 20 de Diciembre.

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

Concepto	Importe (miles 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 Anonima 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 Real Decreto 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 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 índice precios 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 5º 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 por ciento 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 RDL 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 aplicado esta reserva a la compensación de pérdidas del ejercicio anterior por 93,69 miles de euros, y el resto, 69,31 miles de euros, a reservas voluntarias al haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de la actualización, el 31 de diciembre de 1996.

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

j) Transacciones en moneda extranjera

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

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 minora 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 impuesto sobre valor añadido, 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 2012 y 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. Además existe una subvención específica para la actuación industrial de "Tarazona".

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

El 17 de febrero de 2009 se formalizó la cesión de terrenos con el Ayuntamiento de Camponaraya, 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.

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 2012 y 2011 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, las Sociedades del grupo, han 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 anuales.

La mayoría de los convenios con los Ayuntamientos, que tienen consecuencias en la contabilidad del grupo, 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 2012 y 2011, se muestra en la tabla siguiente:

Descripción	Miles de euros				
	Saldo fin	Variaciones			Saldo fin
	Ejercicio	Entradas/ Dotaciones	Trasposos	Salidas/ Bajas reducciones	Ejercicio
	Anterior				Actual
Coste					
Terrenos y Bienes naturales	1.361,21				1.361,21
Edificios	18.663,16		2.630,93		21.294,09
Otras construcciones	3.277,34	17,91	41,78		3.337,03
Instalaciones técnicas complejas	40,14				40,14
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones	6.085,31	17,44		(12,79)	6.089,96
Mobiliario	1.523,16	12,95		(2,61)	1.533,50
Equipos proceso de información	1.863,40	103,20		(108,60)	1.858,00
Elementos de transporte	181,60				181,60
Otros	31,87				31,87
Anticipos e Inmovilizado material en curso	41,78		(41,78)		
Total	33.068,97	151,50	2.630,93	(124,00)	35.727,40
Amortización					
Edificios	(22,54)	(1,12)			(23,66)
Otras construcciones	(4.745,50)	(220,20)	(506,96)		(5.472,66)
Instalaciones técnicas complejas	(32,74)				(32,74)
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones	(3.583,69)	(604,29)			(4.187,98)
Mobiliario	(805,14)	(134,75)		2,61	(937,28)
Equipos proceso de información	(1.384,53)	(182,20)		101,32	(1.465,41)
Elementos de transporte	(100,44)	(27,93)			(128,37)
Otros	(31,64)	(0,04)			(31,68)
Total	(10.706,22)	(1.170,53)	(506,96)	103,93	(12.279,78)
Provisiones					
Terrenos y Bienes naturales	(1.530,73)				(1.530,73)
Otras construcciones					
Instalaciones técnicas complejas	(7,40)				(7,40)
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones					
Mobiliario	(48,71)				(48,71)
Equipos proceso de información	(25,40)				(25,40)
Elementos de transporte					
Otros					
Total	(1.612,24)				(1.612,24)
Total Neto	20.750,51	(1.019,03)	2.123,97	(20,07)	21.835,38

La variación más importante en Inmovilizado material es la reclasificación, por la Sociedad dominante SEPES, de Inversiones Inmobiliarias, por la finalización del alquiler de la planta baja.

El detalle del saldo neto por Sociedades del epígrafe "Terrenos y construcciones" al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

Sociedad	31/12/12 Miles de Euros	31/12/11 Miles de Euros
SEPES	18.879,88	16.970,14
Suelo Empresarial del Atlántico	37,61	
Gestur La Rioja	31,67	32,80
Sigalsa	16,12	
Total Neto	18.965,28	17.002,94

Las Sociedades del grupo amortizan sus activos materiales siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. Se amortiza en función de los 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 2012 y 31 de diciembre de 2011, ascienden en miles de euros a:

Detalle de Elementos Totalmente Amortizados

Descripción	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Terrenos y Bienes naturales		
Otras construcciones		
Instalaciones técnicas complejas		
Maquinaria		
Utillaje		
Otras Instalaciones	32,18	26,21
Mobiliario	451,41	49,21
Equipos proceso de información	567,60	35,57
Elementos de transporte		
Otros	24,70	24,71
Total	1.075,89	135,70

Activos con restricciones de titularidad: No existen a 31 de diciembre de 2012 activos con restricciones de titularidad.

A 31 de diciembre de 2011 tampoco existían activos con restricciones de titularidad.

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2012, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2011 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 2012 y 2011, se muestra en la tabla siguiente en miles de euros:

Miles de Euros

Descripción	Saldo fin	Variaciones			Saldo fin
	Ejercicio	Entrada/ Adiciones	Trasposos	Salidas/ Bajas reducciones	Ejercicio
	Anterior				Actual
Coste					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					

Miles de Euros

Descripción	Saldo fin	Variaciones			Saldo fin
	Ejercicio	Entrada/	Traspasos	Salidas/	Ejercicio
	Anterior	Adiciones		Bajas/ reducciones	Actual
Propiedad industrial	0,05				0,05
Fondo de comercio					
Dº de traspaso					
Aplicaciones informáticas	3.008,48	85,06		(15,19)	3.078,34
Anticipos					
Otros					
Total	3.008,53	85,06		(15,19)	3.078,39
Amortización					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	(0,05)				(0,05)
Dº de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(1.766,97)	(247,63)		15,19	(1.999,41)
Otros					
Total	(1.767,03)	(247,63)		15,19	(1.999,46)
Provisiones					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial					
Dº de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(556,25)				(556,25)
Otros					
Total	(556,25)				(556,25)
Total Neto	685,25	(162,57)			522,68

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 2012 y 2011, asciende en miles de euros a:

Detalle de elementos totalmente amortizados

Descripción	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Desarrollo		
Concesiones administrativas		
Propiedad industrial		
Aplicaciones informáticas	461,26	3,18
Otros		
Total	461,26	3,18

La Sociedad dominante SEPES tiene un compromiso de compra por la implantación de la aplicación informática SAP por valor de 539 mil euros.

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	Saldo fin Ejercicio Anterior	Variaciones			Saldo Fin Ejercicio Actual
		Entrada/ Dotaciones	Traspasos	Salidas/ Bajas/ reducciones	
Coste					
Terrenos y Bienes naturales	1.797,35		(1.276,84)		520,51
Otras construcciones	4.664,03		(1.354,09)		3.309,94
Anticipos e Inversiones inmobiliarias en curso					0,00
Total	6.461,38	0,00	(2.630,93)	0,00	3.830,45
Amortización					
Otras construcciones	(1.762,47)	(66,61)	506,96		(1.322,12)
Total	(1.762,47)	(66,61)	506,96	0,00	(1.322,12)
Provisiones					
Terrenos y Bienes naturales					0,00
Otras construcciones					0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Neto	4.698,91	(66,61)	(2.123,97)	0,00	2.508,33

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

	Saldo fin Ejercicio	
	Actual	Anterior
SEPES	2.479,50	4.669,05
Gestión Urbanística del la Rioja, Sociedad Anónima	28,83	29,86

Las cifras incluidas en el resultado de los ejercicios 2012 y 2011 correspondientes a las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	2012	2011
Ingresos por arrendamientos	164,32	160,00
Resultado antes de impuestos	164,32	159,14

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011, 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 2012, 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)						
	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Porcentaje	Valor	Créditos de Sociedad Dominante	Porcentaje	Valor	Créditos de Sociedad Dominante
Razón social	Participación			Participación		
Asociación Mixta de Compensación Polígono Arinaga	30,81	2.782,12		30,81	2.703,91	
Asociación Mixta de Compensación Polígono Valle de Gúmar	30,00	(79,60)		30,00	397,69	

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		
	Porcentaje	Valor	Créditos de Sociedad Dominante	Porcentaje	Valor	Créditos de Sociedad Dominante
	Participación			Participación		
Saprelorca, Sociedad Anónima.	40,55	4.265,05	2.277,20	40,55	4.274,51	3.029,36
Plataforma Logística del Suroeste, Sociedad Anónima	33,33	280,70		33,33	150,84	
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima	25,01	367,85		25,01	367,78	
Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada	48,75	446,14		48,75	450,49	
Suma Entidades Asociadas (perímetro consolidación)		8.062,26	2.277,20		8.345,22	3.029,36
Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Porcentaje	Valor	Créditos de Sociedad dominante	Porcentaje	Valor	Créditos de Sociedad dominante
	Participación			Participación		
Consorcio Rio San Pedro	64,76	(1.230,96)	1.230,96	64,76	(1.230,96)	1.230,96
Junta de Compensación VA-2G2 de la Zona Ferroviaria de Jerez	30,00	0,00		30,00	0,00	
Centro Intermodal de Logística, Sociedad Anónima	5,00	928,51	907,4	5,00	928,51	869,62
Puerto Seco de Madrid, Sociedad Anónima	13,08	593,57		13,08	593,57	
Vpi Logística, Sociedad Anónima	0,987	931,51		0,987	1.044,56	
Gestión Urbanística de Baleares, Sociedad Anónima	5,33	48,05		5,33	48,05	
Polígono Industrial de Granadilla, Sociedad Anónima	10,00	1.487,71		10,00	1.487,71	
Junta compensación S.U.D.14,UA1 Área Valcorba	41,66	12.749,63		41,66	10.866,64	
Suma entidades fuera del perímetro de consolidación		15.508,02	2.138,36		13.738,08	2.100,58
Total Participaciones puestas en Equivalencia		8.062,26			8.345,22	
Total crédito a Sociedades. puestas en Equivalencia		2.277,20			3.029,36	
Total Otros Activos Financieros		17.646,38			15.838,66	
Total inversiones en empresas grupo y asociadas a largo plazo		27.985,84			27.213,24	

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el desglose de Activos, Pasivos y principales cifras de las cuentas de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

		Ejercicio 2012 (Importe en miles de euros)					
Sociedades		A.M.C. Pol. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güimar	Saprelorca, Sociedad Anónima	Plataforma Logística del Suroeste Europeo sociedad anónima	Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima	Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada
Balance							
Activo no Corriente		2.592,00	2.928,00	811,62	94,99	166,18	599,45
Activo Corriente		18.165,95	11.417,36	21.608,41	774,82	302.612,93	635,05
Total Activo		20.757,95	14.345,36	22.420,03	869,81	302.779,11	1.234,50
Patrimonio Neto		14.299,03	6.202,36	10.517,32	842,19	1.470,54	915,16
Pasivo no Corriente		0,00	1.015,41	10.879,88	2,66	0,00	87,97
Pasivo Corriente		6.458,92	7.127,59	1.022,83	24,96	301.308,57	231,37
Total Pasivo		20.757,95	14.345,36	22.420,03	869,81	302.779,11	1.234,50
Cuenta de resultados							
Ingresos Explotación		0,00	527,99	1.024,96	0,00	11.337,22	1.169,94
Resultado de Explotación		23,16	(752,48)	269,52	(334,92)	9.813,43	(26,75)
Resultado Financiero		289,79	(64,07)	(331,05)	5,86	(9.813,43)	5,80
Resultado antes de Impuestos		312,95	(816,55)	(61,53)	(329,06)	0,00	(20,95)
Resultado del Ejercicio		312,95	(1.588,42)	(46,52)	(329,06)	0,00	(15,96)
		Ejercicio 2011 (Importe en miles de euros)					
Sociedades		A.M.C. Pol. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güimar	Saprelorca, Sociedad Anónima	Plataforma Logística del Suroeste Europeo sociedad anónima	Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima	Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada
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	0,00	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)	0,00	62,11
Resultado del ejercicio		(259,63)	(438,00)	198,01	(389,08)	0,00	44,24

a) Activos financieros no corrientes

Miles de Euros

Los Activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2012 y 2011 se distribuyen según el siguiente detalle:

	Activos Financieros mantenidos para negociar	Activos Financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2012						
Instrumentos de patrimonio				23.570,28		23.570,28
Valores representativos de deuda						

	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
2012						
Créditos, derivados y otros			60.170,41	4.415,56		64.585,97
Otros activos financieros			32,00			32,00
			60.202,41	27.985,84		88.188,25
2011						
Instrumentos de patrimonio				22.083,30		22.083,30
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			91.422,96	5.129,94		96.552,90
Otros Activos Financieros			535,46			535,46
			91.958,42	27.213,24		119.171,66

a.1- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

Miles de Euros

Desglose del saldo a 31 de diciembre del 2012 y 2011:

2012	Importe
Aportaciones a Juntas Mixtas de Compensación	11.518,68
Valoración participaciones puestas en equivalencia Participaciones iguales o superiores al 5 por ciento	8.062,26
Participaciones inferiores al 5 por ciento	3.057,83
Total instrumentos de Patrimonio	931,51
Créditos a Sociedades puestas en equivalencia	23.570,28
Créditos a Sociedades asociadas	2.277,20
Total créditos, derivados y otros	2.138,36
Total	4.415,56
<hr/>	
2011	Importe
Aportaciones a Juntas Mixtas de Compensación	9.635,68
Valoración participaciones puestas en equivalencia Participaciones iguales o superiores al 5 por ciento	8.345,22
Participaciones inferiores al 5 por ciento	3.057,83
Total instrumentos de Patrimonio	1.044,57
Créditos a Sociedades puestas en equivalencia	22.083,30
Créditos a Sociedades asociadas	3.029,36
Total créditos, derivados y otros	2.100,58
Total	5.129,94
<hr/>	
Total	27.213,24

a.2- Préstamos y partidas a cobrar

Miles de Euros

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

	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total
Depósitos y fianzas					7,00	7,00
Valores representativos de deuda						
Créditos comerciales	25.833,89	16.338,99	9.304,41	3.273,47	5.444,52	60.195,28
Otros	0,13					0,13
Suma	25.834,02	16.338,99	9.304,41	3.273,47	5.451,52	60.202,41

b) Restantes Inversiones financieras a largo plazo

Ejercicio actual:

El epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo" además de los "clientes a largo plazo" incluye "otros créditos" y "otros activos financieros" a largo plazo.

Otros créditos y otros activos financieros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la Sociedad dominante SEPES, el epígrafe "Otros créditos" recoge un total de 2.008,36 miles de euros, de los cuales:

- ✓ 1.308,01 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación "Entrerrios" (Zaragoza).
- ✓ 700,35 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

El epígrafe "otros activos financieros", recoge 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. - La Sociedad Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima recoge en el epígrafe "otros activos financieros" un total de 7 mil euros, correspondientes a fianzas y depósitos constituidos.

III. - La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada recoge en el epígrafe "otros activos financieros" un total de 5,03 miles de euros, que corresponden a fianzas y depósitos constituidos, de los cuales 4,9 miles de euros, están constituidos ante Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima

Ejercicio anterior:

El epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo" además de los "clientes a largo plazo" incluye "otros créditos" y "otros activos financieros" a largo plazo.

Otros créditos y otros activos financieros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la Sociedad dominante SEPES en el epígrafe "Otros créditos" recoge un total de 2.162,64, de los cuales:

- ✓ 1.256,30 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación "Entrerrios" (Zaragoza).
- ✓ 906,34 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

En el epígrafe "otros activos financieros" 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. - La Sociedad Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima recoge en el epígrafe "otros activos financieros" un total de 494,70 miles de euros, de los cuales 487,70 miles de euros corresponde a Cédulas Hipotecarias de BANKIA y los restantes 7 mil euros, corresponden a fianzas y depósitos constituidos.

III. - La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada recoge en el epígrafe "otros activos financieros" un total de 15,89 miles de euros, que corresponden 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.

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, recogiéndose en el cuadro siguiente las empresas deudoras e importes en miles de euros:

Empresa	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sapres Villarrobledo		
	28,83	28,83
Asociación Mixta de Compensación Polígono de Arinaga	10,76	9,23
Polígono industrial de Granadilla, Sociedad Anónima.	11,35	11,08
Asociación Mixta de Compensación Polígono Valle de Gúimar	3,05	3,74
Centro Intermodal de Logística Sociedad Anónima	2,05	2,05
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima	1,87	1,87
Navarra Suelo Industrial Sociedad Anónima	1,15	1,15
Saprelorca, Sociedad Anónima	263,80	
Total Inversiones en Empresas del grupo y asociadas a corto plazo	322,86	57,95

b) Restantes Activos financieros a corto plazo (incluyendo inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo)

b) Otros activos financieros corrientes Miles de Euros

La composición del saldo a 31 de diciembre de 2012 y de 2011 es la siguiente:

	Activos fijos mantenidos para negociar	Activos fijos disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2012						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			84.410,51			84.410,51
Otros Activos Financieros			2.270,85	106.821,09		109.091,94
			86.681,35	106.821,09		193.502,44
2011						
Instrumentos de patrimonio	224,74					224,74
Valores representativos de deuda	249,16					249,16
Créditos, derivados y otros			105.967,90	996,98		106.964,88
Otros Activos Financieros			1.579,23	56.842,57		58.421,79
	473,90		107.547,13	57.839,54		165.860,56

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 "Enterríos" (Zaragoza), con una extensión de 3.101.891 metros cuadrados, cedidos en derecho de superficie a General Motors por un plazo de 75 años. Sobre los mismos existe un derecho de opción de compra por importe de 4.961,04 miles de euros, establecidos según escritura pública el 25 de noviembre de 1981 y revisables anualmente hasta el momento de hacer uso de los mismos.

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

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

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

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

La valoración de este activo es de 1.308,01 miles de euros, en el ejercicio anterior 1.256,30 miles de euros.

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

9.2 Arrendamientos operativos

Detalle de los contratos de arrendamiento operativo

Miles de euros

a) Como arrendatario

Contrato	Cuotas pagadas en	
	el ejercicio	el ejercicio anterior
Pagos mínimos por arrendamiento	50,02	85,93
Total	50,02	85,93

b) como arrendador

Contrato	Cuotas cobradas en	
	el ejercicio	el ejercicio anterior
Cobros mínimos por arrendamiento	164,32	160,00
Total	164,32	160,00

9.2.1 Como arrendatario

Los gastos incurridos en el ejercicio ascienden a 50,02 miles de euros (85,93 miles de euros, en el ejercicio anterior), por el alquiler de las oficinas donde se encuentra el domicilio social de:

- Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada la cantidad de 5,89 miles de euros, en el ejercicio anterior la cantidad ascendió a 68,76 miles de euros.
- Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima la cantidad de 44,13 miles de euros, en el ejercicio anterior ascendió a 17,16 miles de euros.

Con fecha 31/10/2011 se firmó por parte de la sociedad suelo industrial de Galicia sociedad anónima un contrato de arrendamiento por 10 años e importe 29,4 miles de euros anuales, donde se ubica la nueva sede social tanto de la sociedad suelo empresarial del Atlántico sociedad limitada como de la sociedad suelo industrial de Galicia sociedad anónima, y cuya primera mensualidad ha comenzado el 1 de enero de 2012.

9.2.2 Como arrendador

La Sociedad mayoritaria, SEPES, actúa como arrendador de las plantas 5ª y baja.

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 impuesto valor añadido, actualizándose la renta por el Índice de Precios al Consumo. Este contrato se ha cancelado a finales del mes de julio de 2012.

En la última revisión de julio de 2012 la renta asciende a 7.805,57 euros mensuales. En la revisión de julio de 2011 la renta ascendía a 7.660,03 euros mensuales, sin incluir el impuesto valor añadido.

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 impuesto valor añadido actualizándose la renta con el Índice de Precios al Consumo. El precio para el año 2012 de 9.074,76 euros.

Además, en los dos contratos se estipula que se le repercutirán los gastos generales del edificio. En el año 2012 se imputaron los gastos del 2010 y 2011. En el año 2011 no se imputaron los gastos del 2010.

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 Índice de Precios al Consumo correspondiente, habiendo recibido en el ejercicio actual la cantidad de 158,21 miles de euros frente a los 154,5 miles de euros percibidos en el ejercicio anterior.

Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima alquila parte de las oficinas sitas en calle 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 índice precios consumo. Los ingresos del ejercicio han ascendido a 6,11 mil euros y unos gastos de 0,85 mil euros. Los ingresos del ejercicio anterior ascendieron 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 deducidas las correcciones por:

- riesgo de insolvencia de clientes que asciende a 17.492,15 miles de euros (10.754,57 miles de euros en 2011),
- riesgo de insolvencia de deudores varios que asciende a 5.971,87 miles de euros (6.502 miles de euros en 2011).

Ejercicio actual:

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores varios	Personal	Administraciones Públicas	Total
	largo plazo	corto plazo				
SEPES	58.023,53	62.492,02	6.762,40	0,99	14.083,07	141.362,01
Gestur Rioja	0,00	0,00	33,94	0,00	33,47	67,41
Sigalsa	138,51	15,38	0,00	37,80	25,53	217,22
Suelo Empresarial del Atlántico	0,00	8,26	0,58	3,91	486,75	499,50
Sociedad Pública de Alquiler	0,00	0,00	400,49	1,66	24,26	426,41
Total	58.162,04	62.515,66	7.197,41	44,36	14.653,08	142.572,55

Adicionalmente dentro del epígrafe del Balance "Otros activos financieros a largo plazo" se incluyen 32,01 miles de euros que corresponden a fianzas constituidas a largo plazo por las empresas del grupo.

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, Sociedad Anónima en liquidación.

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 31-12-2012	45.153,49
Año 2013	28.056,73
TOTAL	73.210,22
Deterioro de valor operaciones comerciales	(8.585,77)
Deterioro de valor de otros clientes	(2.132,43)
Total deterioro de valor clientes	(10.718,20)
Total clientes a corto plazo	62.492,02

Clientes a largo plazo	
Año 2014	25.784,77
Año 2015	16.287,12
Año 2016	9.294,34
Año 2017	3.262,89
Año 2018	1.202,32
Año 2019	766,14
Año 2020	618,50
Año 2021	416,93
Año 2022	248,62
Año 2023	96,57
Año 2024	42,67
Año 2025	2,66
Total clientes a largo plazo	58.023,53
Otros activos financieros	24,88
Total otros activos financieros	58.048,41
Total	120.540,43

Dentro de este saldo destacamos un cliente valorado por un importe de 1.373,18 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. El saldo a 31 de diciembre de 2012 se corresponde con el impuesto valor añadido de la operación, que está pendiente de su regularización.

El resto de clientes proviene de 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", este saldo está provisionado, dentro de deterioro de valor de otros, por la cantidad de 1.433,43 miles de euros, los restantes 699 mil euros corresponden a Española del Zinc, Sociedad Anónima (Zincsa)

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 2011, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores varios	Personal	Administraciones Públicas	Total
	largo plazo	corto plazo				
SEPES	89.039,20	61.842,58	7.271,35	1,41	25.842,30	183.996,84
Gestur Rioja	0,00	0,00	33,94	0,00	19,72	53,66
Sigalsa	221,12	59,72	41,20	0,00	19,82	341,86
Suelo Empresarial del Atlántico	0,00	3.114,28	0,58	0,00	5.148,75	8.263,61
Sociedad Pública de Alquiler	0,00	2.497,31	32,25	0,00	37,81	2.567,37
Total	89.260,32	67.513,89	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, Sociedad Anónima en liquidación.

El desglose entre largo y corto plazo es el siguiente, en miles de euros:

1.- 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, Sociedad Anónima.

El desglose por Sociedades es el siguiente: SEPES 89.039,20 y la sociedad de suelo industrial de Galicia, sociedad anónima con 221,12 miles de euros.

2.- 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
Cientes 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
Cientes 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", que está provisionado por una cantidad de 1.433,43 miles de euros, dado que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por importe de 427 mil euros.

Sociedad Pública de Alquiler: 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 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.

SEPES:

Para la estimación del deterioro reversible de estos créditos por operaciones comerciales se ha tomado como base el importe de los impagos ya producidos (deuda vencida) y el riesgo o exposición potencial futura durante toda la vida restante del activo. De

forma que, el importe de las pérdidas por deterioro incurridas en estas partidas es la diferencia entre su valor contable (a coste amortizado) y el valor actual de sus flujos estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Desde este ejercicio, en el momento en que se recibe comunicación de sentencia judicial de adjudicación de una parcela como consecuencia de la reclamación judicial de saldos no pagados de un cliente en mora, siguiendo un criterio de prudencia, se provisiona, si lo hubiere, el impacto económico que supone dicha adjudicación.

Se han identificado a 31 de diciembre de 2012 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 75.368,05 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 40.751,19 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el "efecto arrastre de cada operación" de la deuda pendiente de vencimiento 34.616,86 miles de euros. Estos créditos corresponden a 462 operaciones comerciales y 335 clientes, viniendo en su mayor parte de ventas aplazadas del período 2005 a 2008 (el 86 por ciento de la deuda morosa).

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2012, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 68.098,37 miles de euros.

El importe del deterioro de valor a 31 de diciembre de 2012 de estos activos dudosos en relación al riesgo de crédito ha ascendido a 8.693,99 miles de euros (incluido en deterioro de valor por operaciones comerciales). La mayor parte de la provisión de insolvencias a 31 de diciembre de 2012 proviene de las ventas a plazo de los ejercicios 2007 y 2008 (un 93 por ciento).

Como a 31 de diciembre de 2011 la cantidad ascendía a 5.008,58 miles de euros se ha producido en el ejercicio una dotación del deterioro por importe de 3.685,41 miles de euros, esta dotación es debida, principalmente, al deterioro del crédito de operaciones realizadas en los ejercicios 2007 y 2008.

Los créditos dudosos a 31/12/2011 se elevaban 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 euros. Estos créditos correspondían 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 elevaban a 53.844,77 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.

Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima: La Sociedad a 31 de diciembre de 2012 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 52,31 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio una dotación a la misma por importe de 52,31 miles de euros.

Sociedad Pública de Alquiler: La Sociedad a 31 de diciembre de 2012 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 6.721,64 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio una dotación a la misma por importe de 2.409,08 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011 tenía provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 4.312,56 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio 2011 una dotación a la misma por importe de 892,98 miles de euros.

Asimismo esta Sociedad al cierre del ejercicio tiene provisionada la cantidad de 2.879,88 miles de euros para cubrir riesgos derivados del proceso de liquidación, en este ejercicio se ha producido una dotación de 2.532,64 miles de euros y una reversión de 788,83 miles de euros.

Resto de deudores

	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas
SEPES	7.389,71	14.083,07	7.272,75	25.842,30
Ajuste en consolidación	(626,32)			
Gestur Rioja	33,94	33,47	33,94	19,72
Sigalsa	37,80	25,53	41,2	19,82
Suelo Empresarial del Atlántico	4,49	486,75	0,58	5.148,75
Sociedad Pública de Alquiler.	402,15	24,26	32,25	37,81
Total	7.241,77	14.653,08	7.380,72	31.068,40

En la empresa SEPES el saldo por deudas del personal asciende a 0,98 miles de euros en el ejercicio actual (1,40 miles de euros en el ejercicio anterior), y la composición de los deudores varios, en miles de euros es la siguiente:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Deudores varios	5.199,11	5.222,64
Deudores por suplidos	1.089,32	1.070,54
Deudores empresas del grupo	626,32	450,04
Deudores Feder	3.350,18	3.361,45
Deudores otras subvenciones	200,00	673
Saldo Tejerías	23,98	23,98
Provisión de fondos a letrados y otros	2.871,68	2.971,70
Total	13.360,59	13.773,35
Provisiones	(5.971,87)	(6.502,00)
Total	7.388,72	7.271,35

- 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", mismo importe que en el ejercicio anterior.

* La Junta Mixta de Arinaga por un importe de 2.708,94 miles de euros, 2.737,94 en el ejercicio anterior, 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 Mixta de Arinaga según acuerdo recogido en el acta del Consejo de fecha 15 de junio de 2011 de devolver lo entregado por parte de SEPES a la familia Bordón, más todos los gastos ocasionados.

- 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 del Ayuntamiento de Tarazona por una subvención de 200 mil euros para la realización de la actuación.

- Provisión de fondos a letrados y otros: con un importe de 2.871,68 miles de euros, estando provisionados 2.608,17 miles de euros, de los cuales 2.098 miles de euros corresponden a unos pagos realizados al Ayuntamiento de Cartagena para la actuación "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 metros cuadrados edificables para vivienda protegida. La provisión será dada de baja cuando se ejercite lo estipulado por el convenio.

- Provisiones: Los conceptos e importes provisionados son los siguientes:

	Provisión anterior	Aplicación ejercicio	Dotación ejercicio	Total provisión
Deudores varios	(2.318,25)			(2.318,25)
Deudores por suplidos	(1.045,45)			(1.045,45)
Provisión de fondos a letrados y otros	(2.439,30)		(168,87)	(2.608,17)
Total	(5.803,00)	0,00	(168,87)	(5.971,87)

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 2012 y 2011, en miles de euros, es el siguiente:

	Existencias		Deterioro de existencias		Neto	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Comerciales						
Materia prima	5.016,83	4.961,64			5.016,83	4.961,64
Otros aprovisionamientos						
Productos en curso	767.234,77	791.090,63	(99.642,76)	(98.334,24)	667.592,01	692.756,39
Productos terminados	632.850,81	601.089,95			632.850,81	601.089,95
Anticipos	18.336,10	13.086,00			18.336,10	13.086,00
Total	1.423.438,51	1.410.228,22	(99.642,76)	(98.334,24)	1.323.795,75	1.311.893,98

En el ejercicio 2012 el Grupo ha realizado dotaciones por deterioro del valor de las existencias por importe de 1.955,34 miles de euros. La dotación en el ejercicio anterior ascendió a 97.635,52 miles de euros.

Las correcciones valorativas por deterioro de existencias que ascienden a 99.642,76 miles de euros, corresponden en su totalidad a la empresa dominante SEPES.

Por lo referente a la Sociedad dominante SEPES las variaciones de existencias más importantes durante el año 2012 han sido las siguientes:

- . Edificación de "Loma de Colmenar" en Ceuta.
- . Urbanización de las actuaciones "El Prado Ampliación", "La Senda" y "Parque Central de Ingenieros de Villaverde".
- . Urbanización e infraestructuras eléctricas en la actuación "El Recuenco".
- . Las infraestructuras eléctricas en la actuación "Hiniesta Ampliación".

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

En el ejercicio 2012 se ha continuado dicho análisis con las actuaciones "Plataforma Logística del Suroeste Europeo" y "Residencial Crucero Oeste". Del resultado de dicho análisis se ha puesto de manifiesto un deterioro de 1.881,10 miles de euros en esta última actuación.

Así mismo, se han dotado 74,24 miles de euros por la actuación "El Trocadero Resto".

Adicionalmente, la actuación "Construcción de 600 viviendas" en Ceuta se encuentra provisionada, al cierre del ejercicio 2012, por un importe total de 9,25 millones de euros, (9,8 millones de euros en el ejercicio anterior), de los que 3,23 millones han ido contra provisión de existencias, (en el ejercicio anterior 3,9 millones de euros), 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, una vez descontada la adjudicación de las 170 viviendas, cuya entrega se ha efectuado durante el presente ejercicio.

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

Movimientos de existencias (en miles de euros)					
	2011	Adiciones	Bajas	Trasposos	2012
Comerciales					
Terrenos y solares	4.961,64	55,19			5.016,83
Otros aprovisionamientos					
Productos en curso	791.090,63	19.560,28	(73,26)	(43.342,88)	767.234,77
Productos terminados	601.089,95	22.899,43	(34.481,45)	43.342,88	632.850,81
Anticipos concedidos	13.086,00	5.250,10			18.336,10
Total	1.410.228,22	47.765,00	(34.554,71)		1.423.438,51

El desglose, neto de provisiones, por Sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 en miles de euros es el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	Sigalsa	Suelo Empresarial del Atlántico	Sociedad Pública de Alquiler	Total
Construcciones	18.831,26					18.831,26
Terrenos	763.246,14		958,82	4.058,00		768.262,96
Solares	526.334,09	8.947,17	1.375,51	81.351,42		618.008,19
Anticipos concedidos	18.336,10					18.336,10
Deterioro de valor de las existencias	(99.642,76)					(99.642,76)
Total	1.227.104,83	8.947,17	2.334,33	85.409,42		1.323.795,75

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 fue el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	Sigalsa	Suelo Empresarial del Atlántico	Sociedad Pública de Alquiler	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)
Total	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 2ª Fase" por 1.554,00 miles de euros.
- Pagos convenio con la 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 2.149,00 miles de euros por "Guadiel 2ª Fase".
- Importe de 4.694,88 miles de euros como anticipo de las obras de urbanización "Vasco Mayacina 2ª Fase".
- 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 de los dos primeros plazos del Convenio con Iberdrola Distribución Eléctrica, Sociedad Anónima Unipersonal para la ejecución de las infraestructuras eléctricas del Sector I de la actuación "logística-industrial Tordesillas", en Valladolid, por importe de 4.969,16 miles de euros.

. Otros convenios para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en "Elio Antonio" por 834,88 miles de euros y "El Prado ampliación" por 1.002,91 miles de euros, entre otros.

En el ejercicio anterior:

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 2ª Fase".

. Importe de 4.694,88 miles de euros como anticipo de las obras de urbanización "Vasco Mayacina 2ª Fase".

. 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, Sociedad Anónima Unipersonal 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. 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 2012 de 58.836,76 miles de euros (105.538,39 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) 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 2012 y 2011, en miles de euros es:

	2012	2011
Capital	267.276,88	267.276,88
Reservas de la Sociedad dominante	795.735,88	906.232,07
Reservas en Sociedades consolidadas	(41.934,08)	(34.116,53)
Reservas en Sociedades puestas en equivalencia	5.939,78	6.195,68
Otras aportaciones de socios	87.841,34	87.841,34
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	(28.665,56)	(123.896,56)
Ajuste por cambio de valor	(470,49)	(470,49)
Subvenciones, donaciones y legados	32.860,59	33.822,21
Socios externos	16.267,78	10.629,21
Total	1.134.852,13	1.153.513,82

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 Rebollos", 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.

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:

Sociedades del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación SEPES porcentaje
Gestur La Rioja, Sociedad Anónima.	Comunidad Autónoma de la Rioja (Ader)	75,00
Sigalsa	Xunta de Galicia	53,61
	Ncg Banco Sociedad Anónima	
Junta Mixta de Compensación Arinaga	Comunidad Autónoma de Canarias	30,805
	Cabildo Insular de Gran Canaria	
Junta Mixta de Compensación Güimar	Cabildo Insular de Tenerife	30,00
	Caja General de Ahorros de Canarias	
Saprelorca	Otros	40,44
	Comunidad Autónoma Región de Murcia	
	Ayuntamiento de Lorca	
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima	Ayuntamiento de Baracaldo	25,01
	Feve	
	Comunidad Autónoma de Euskadi	
	Diputación Foral de Vizcaya	
	Ayuntamiento de Bilbao	
	Autoridad Portuaria de Bilbao	
	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif)	
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima	Comunidad Autónoma de Extremadura (Soflex).	33,33
	Ayuntamiento de Badajoz	
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada	Xunta de Galicia (Igvs)	85,00

c) Reservas de consolidación

A 31 de diciembre de 2012:

Integración global	Gestur Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Inversión	(2.614,40)	(1.524,02)	(48.169,98)	(70.617,22)	(122.925,62)
Socios externos	(2.064,27)	(1.935,02)		(12.529,87)	(16.529,16)
Capital Social	3.480,00	2.842,97	7.000,00	75.238,44	88.561,41
Reservas Participada y otros	4.777,07	1.328,24	(5.440,04)	(872,40)	(207,13)
Otras aportaciones socios					
Subvenciones				9.166,42	9.166,42
Reservas Consolidación	3.578,40	712,17	(46.610,02)	385,37	(41.934,08)

A 31 de diciembre de 2011:

Integración global	Gestur Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	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)

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	2012	2011
Gestur la Rioja, Sociedad Anónima	3.578,40	3.648,67
Sigalsa	712,17	856,91
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad anónima	(46.610,02)	(38.292,94)
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada	385,37	(329,17)
Total integración global	(41.934,08)	(34.116,53)
Asociación Mixta de Compensación Arinaga	2.685,71	2.783,89
Asociación Mixta de Compensación Valle Güimar	396,92	529,08
Saprelorca, Sociedad Anónima	2.925,63	2.836,15
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima	(359,54)	(219,43)
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima	(133,56)	(133,63)
Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada	424,62	399,62
Total puesta equivalencia	5.939,78	6.195,68

Las variaciones de reservas en Sociedades consolidadas son:

	Gestur La Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Reserva consolidación 2010	3.641,97	892,23	(28.319,46)	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. SEPES Urbana, Sociedad Anónima					523,53
Reserva consolidación 2011	3.648,67	856,91	(38.292,94)	(329,17)	(34.116,53)
Resultado atribuido 2011	(70,27)	(144,74)	(8.317,08)	714,54	(7.817,55)
Variación reservas					0,00
Reserva consolidación 2012	3.578,40	712,17	(46.610,02)	385,37	(41.934,08)

d) Socios externos: Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge la parte proporcional del neto patrimonial y de los resultados del ejercicio de 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 2012 y 2011 es la siguiente:

Socios externos	Ejercicio 2012				Ejercicio 2011			
	Capital	Reservas	Resultados	TOTAL	Capital	Reservas	Resultados	TOTAL
Gestur Rioja	870,00	1.194,27	(39,17)	2.025,10	870,00	1.217,69	(23,42)	2.064,27
Sigalsa	1.318,86	616,16	(179,21)	1.755,81	1.318,86	741,41	(125,24)	1.935,03
Suelo Empresarial del Atlántico	11.285,77	1.244,10	(43,00)	12.486,87	5.385,82	1.118,00	126,09	6.629,91
Suma			(261,38)	16.267,78			(22,57)	10.629,21

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
1.991	10.688	535
1.992	16.209	71
1.993	2.364	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.900
2.001	7.182	4.795
2.002	14.778	13.373
2.003	19.286	17.655
2.004	28.384	14.630
2.005	9.500	16.993
2.006	1.219	16.747
2.007	13.876	18.176
2.008	3.444	4.210
2.009		782
2.010		2.772
2.011		2.159
2.012	108	1.403
TOTAL	167.866	135.979

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

Programas	Total	Ingresos	Gastos Mínimo	Inversión	Ingresos	Deudores	Aplicado	Ingresos
Interregional	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601	0	2.095	1.506
Aragón	451	875	902	2.781	875	0	821	54
La Rioja	2.487	2.591	4.973	5.819	2.591	0	2.591	0
Madrid	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026	0	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	120	121	240	2.334	121	0	121	0
Navarra 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502	0	1.495	7
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	2.005	206
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598	0	16.013	2.585
Galicia	12.904	12.342	17.798	18.599	12.904	562	12.721	183
Andalucía	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503		14.940	2.563
Canarias	8.066	8.063	10.754	14.306	8.066	3	7.750	316
Extremadura	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761	0	5.055	1.706
Total	81.698	82.878	130.121	153.821	83.443	565	73.826	9.617
Feder. Nuevo 2000-2007								
Andalucía	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905		13.988	8.917
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	1.517	21.187	9.156
Asturias	3.896	3.700	7.790	8.071	3.895	195	2.584	1.311
Ceuta	322	322	410	906	322		202	120
Castilla La Mancha	16.400	15.580	32.800	35.413	16.400	820	14.325	2.075
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	3.273	1.054
Aragón	736	699	1.472	1.535	736	37	580	156
Total Feder nuevo	87.773	84.988	175.312	204.446	87.773	2.785	62.153	25.620
Total Feder	169.472	167.866	305.433	358.267	171.216	3.350	135.979	35.237

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2012 un pasivo por impuesto diferido de 10.571,21 miles de euros.

Adicionalmente, la Entidad, 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" y una subvención para la actuación industrial de "Tarazona".

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

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido	Saldo Subvención
Barrio San Isidro	3.982,50	3.982,50		1.194,75	2.787,75
Vasco Mayacina	1.884,00	1.884,00	1.526,77	107,17	250,06
Aguas Vivas	5.602,00	5.602,00		1.680,60	3.921,40
Loma de Colmenar	2.019,00	2.019,00	568,73	435,08	1.015,19
Total Residenciales	13.487,50	13.487,50	2.095,50	3.417,60	7.974,40
Tarazona	200,00		13,43	55,97	130,60
Total	13.687,50	13.487,50	2.108,93	3.473,57	8.105,00

Subvenciones recibidas transformable en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Camponaraya Residencial	136,00	136,00
TOTAL	136,00	136,00

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

	Saldo año anterior		Aumentos del año		Aplicaciones año		Saldo	
	Patrimonio Neto	Impuesto Diferido	Patrimonio Neto	Impuesto Diferido	Patrimonio Neto	Impuesto Diferido	Patrimonio Neto	Impuesto Diferido
Residenciales	8.152,57	3.493,96			178,17	76,36	7.974,40	3.417,60
Feder	25.580,21	10.962,95	67,83	29,07	981,88	420,81	24.666,17	10.571,21
Argame	89,42						89,42	0,00
Tarazona			140,00	60,00	9,40	4,03	130,60	55,97
	33.822,21	14.456,91	207,83	89,07	1.169,45	501,19	32.860,59	14.044,78
Total Subvención			296,90		1.670,64			
Ajustes contra patrimonio								859,85
Total impuesto diferido								14.904,63

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 2012:

	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	473,48	986,02	169,55	627,65	990,42	4.029,59
Subvención a aplicar, importe neto	1.825,77	1.104,78	2.300,72	395,62	1.464,51	2.310,97	9.402,37

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2011	Aplicaciones a Resultados	Saldo a 31/12/2012
Subvención aplicable a Vilanova I	1.627,37		1.627,37
Subvención aplicable a Muros	932,09	(26,47)	905,62
Subvención aplicable a Vimianzo	2.247,41	(25,07)	2.222,34
Subvención aplicable a Malpica	395,62		395,62
Subvención aplicable a Cee	1.464,51		1.464,51
Subvención aplicable a Rianxo	2.112,16	(71,59)	2.040,57
Total subvenciones	8.779,16	(123,13)	8.656,03

Ejercicio anterior:

a) SEPES

Años	Ingresos	Aplicado
1.991	10.687	535
1.992	16.209	71
1.993	2.363	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.901
2.001	7.182	4.795
2.002	14.778	13.374
2.003	19.286	17.655
2.004	28.384	14.630
2.005	9.500	16.993
2.006	1.219	16.747
2.007	13.876	18.176
2.008	3.444	4.210
2.009		782
2.010		2.772
2.011		2.159
Total	167.758	134.576

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

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 2012 y 2011, en miles de euros, es el siguiente:

	No corrientes	Corrientes	Total
2012			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	251.841,69	2.696,51	254.538,20
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	251.841,69	2.696,51	254.538,20
2011			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	252.154,69	3.773,09	255.927,78
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	252.154,69	3.773,09	255.927,78

A.- 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 produjo 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 fueron 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 y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo se suscribió el 23 de julio de 2009.

La primera disposición de crédito fue 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 fue 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. Estas disposiciones se utilizaron principalmente para compras de suelo, en el año 2009 y 2010 donde la inversión supuso unos desembolsos de 180 millones en 2009 y 71 millones en 2010, principalmente en las actuaciones de las Opcs y Cuarteles.

A 31 de diciembre de 2012 el valor del préstamo a largo plazo asciende a 249.234,21 miles de euros (249.129,54 miles de euros en el ejercicio 2011) y a corto plazo 2.619,60 miles de euros (3.758,44 miles de euros en el ejercicio 2011). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2012 a 6,5 millones de euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2012, al igual que en el ejercicio anterior, no han sido activados según boletín oficial del instituto de auditoría de cuentas numero 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. Este préstamo tenía un vencimiento a 27 años con 2 años de carencia.

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

A 31 de diciembre de 2012 se ha dispuesto de 8.523,20 miles de euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 5.915,72 miles de euros.

El valor del préstamo a 31 de diciembre, a largo plazo, es de 2.607,47 miles de euros, y a corto plazo por los intereses devengados pendientes de pago 3,69 miles de euros.

B.- Otros pasivos financieros

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

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

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

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

- "Valcorba" (Soria): 1.800 miles de euros
- "El Prado Ampliación" (Mérida): 632,45 miles de euros

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

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

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

- "Valcorba" 521,48 miles de euros
- "El Prado ampliación" 183,23 miles de euros
- "Basconia": 65,51 miles de euros.

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

Adicionalmente, SEPES mantiene una deuda aplazada con motivo de la operación "Campamento" (véase nota 26). El importe de la deuda a largo plazo es de 101.587,5 miles de euros y a corto plazo es de 16.198,33 miles de euros recogidos dentro del epígrafe de proveedores, incluyendo 4.910,84 miles de euros por intereses devengados acumulados a 31 de diciembre de 2012.

El 28 de septiembre de 2012, el Tribunal Supremo dictó Sentencia por la que declara la nulidad de pleno derecho de las determinaciones de la revisión del plan general de ordenación urbana de Madrid de 1997 entre las que se delimitaba y ordenaba el ámbito APR 10.02 "Instalaciones Militares de Campamento". Como consecuencia de lo anterior, resultan nulas la totalidad de las determinaciones urbanísticas referentes al ámbito APR 10.02 de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, así como el Plan Parcial del ámbito referido.

En este sentido, el Ayuntamiento de Madrid se ha comprometido a revertir los efectos motivados por la Sentencia durante el ejercicio 2013.

A este respecto, y a la espera de ver la evolución de los acontecimientos durante 2013, no se ha atendido el pago del principal vencido en 2012 y se ha procedido a denunciar el Convenio suscrito con defensa. Siguiendo un criterio de prudencia, la deuda se encuentra totalmente contabilizada en el balance a 31 de diciembre de 2012, así como los intereses correspondientes del ejercicio, que se han llevado contra la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2012 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, son:

Préstamo	Valor Actualizado	Intereses Devengados	A Corto Plazo	A Largo Plazo
Valcorba	1.278,52	63,68		1.342,20
Prado Ampliación	449,22	22,38		471,60
Derribo Edificaciones Basconia	130,93	8,03		138,96
Prado Ampliación Urbanización	6.141,93	60,49	60,49	6.141,93
Total Prestamos	8.000,60	154,58	60,49	8.094,69
Proveedores a largo plazo				101.587,50
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136,00
Otros pasivos financieros a corto			2.107,03	
Total otros pasivos financieros			2.167,52	109.818,19

Adicionalmente las Sociedades participadas presentaban dentro del epígrafe otros pasivos financieros a corto plazo, las siguientes cantidades:

	Miles de euros
Gestur La Rioja	11,09
Sigalsa	9,00
Suelo Empresarial del Atlántico	2,80
Sociedad Pública de Alquiler	1.012,09
Total	1.034,98

A 31 de diciembre de 2011 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, eran:

Préstamo	Valor Actualizado	Intereses Devengados	Total
Valcorba	1.278,52	15,80	1.294,32
Prado Ampliación	449,22	5,55	454,77
Total Préstamos	1.727,74	21,35	1.749,09
Proveedores a largo plazo			101.587,50
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones			136,00
Total otros pasivos financieros			103.472,59

Por otra parte estos intereses implícitos son una subvención que se llevó a resultados el ejercicio 2011 ya que la ayuda era para las inversiones o gastos realizados en ese año.

Adicionalmente las Sociedades Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima y Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada incluían unas deudas a Proveedores a largo plazo y fianzas recibidas por importe de 3.673,38 miles de euros.

- b) Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes:
El detalle a 31 de diciembre de 2012 y 2011, en miles de euros, es el siguiente:

Otros pasivos financieros no corrientes

	2012	2011
Acreeedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo		
Proveedores	101.587,50	101.587,50
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos		4,90
Otros conceptos	8.230,69	5.553,57
Total	109.818,19	107.145,97

Otros pasivos financieros corrientes

	2012	2011
Acreeedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo		
Proveedores	84,40	656,06
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos	3.118,11	7.388,60
Otros conceptos		5.899,95
Total	3.202,50	13.944,60

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" (101.587,50 miles de euros por las nueve anualidades a largo plazo que SEPES adeudaba en el ejercicio anterior).

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 2012 en miles de euros es el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Deudas a largo plazo	361.659,88					361.659,88
Deudas a corto plazo	4.790,81	11,12	82,22	1.012,07	2,80	5.899,02

Al cierre del ejercicio 2011 en miles de euros era el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	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

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

Recoge la cantidad de 249,98 miles de euros, en concepto de dividendo pasivo, según lo acordado en la sesión número 15 del Consejo de Administración del día 20 de octubre de 2011, de la entidad participada Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima, correspondiente al 12,5 por ciento del capital suscrito por SEPES, que se estima se desembolsará durante 2013.

d) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del epígrafe del balance "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 31 de diciembre de 2012 y de 2011 se corresponde con el siguiente detalle:

Corrientes	2012	2011
Proveedores a corto plazo	30.982,52	27.572,27
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Acreedores varios	8.739,34	8.618,29
Personal, remuneraciones pendientes de pago	63,45	14,35
Pasivos por impuesto corriente	0,00	(1.021,35)
Otras deudas con Administraciones Públicas (nota 16)	469,43	375,38
Anticipos de clientes	70.418,52	87.282,72
Total	110.673,26	122.841,66

Anticipos de clientes

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

	2012	2011
Construcción 600 viviendas en Ceuta	30.930,81	46.153,85
Construcción 600 viviendas en Melilla	25.315,84	25.315,84
Epsa La Florida	6.700,07	6.700,07
Zal de Valencia	4.324,18	4.324,18
Anticipo resto polígonos	1.612,18	3.586,16
Adjudicaciones Villaverde	850,00	850,00
Opciones de compra y otros	207,04	130,76
Total	69.940,12	87.060,86

Siendo los más significativos:

- . Anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Ceuta y Melilla.
- . Anticipo de los gastos de urbanización de la Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en "La Florida".
- . Opciones de compra de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima, para las manzanas A2, A3, A4 y B1 de la "Zal de Valencia".

La composición de este saldo en la Sociedad participada, Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada asciende a 448,33 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 (212,68 en el ejercicio anterior).

La composición de este saldo en la Sociedad participada, Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima asciende a 0,00 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 (9,18 en el ejercicio anterior).

La composición de este saldo en la Sociedad participada, Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima asciende a 30,07 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 (0,00 en el ejercicio anterior).

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

El saldo contable al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 se aproxima al valor razonable.

16. Administraciones Públicas y Situación fiscal

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

b.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 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.

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

Sociedad	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
SEPES		
Gestur La Rioja		
Sigalsa		
Suelo Empresarial del Atlántico		4,45
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima		
Total	0,00	4,45

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

Sociedad	Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible
SEPES	(27.780,50)	(16.361,44)	(124.296,65)	(122.181,16)
Gestur La Rioja, Sociedad Anónima	(156,67)	(156,67)	(93,69)	(93,69)
Sigalsa	(355,37)	(355,37)	(269,98)	(269,98)
Sociedad Pública de Alquiler	(6.901,30)	(6.901,30)	(8.317,09)	(8.317,09)
Suelo Empresarial del Atlántico.	(317,59)	(317,59)	845,09	14,84
Total	(35.511,43)	(24.092,37)	(132.132,32)	(130.847,08)

En la Sociedad dominante SEPES:

Siguiendo un criterio de prudencia, el ajuste contra Reservas originado en la transición al nuevo Plan General Contable por importe de 17,8 millones de euros, no se consideró como ajuste fiscal y por tanto no se dedujo el 30 por ciento de dicha cantidad en 2008. Se ha recibido, en el ejercicio, desde la Dirección General de Tributos respuesta a nuestra consulta, admitiendo la deducción en la base imponible del 2008, por lo cual se han incrementado, en este ejercicio, las reservas por el crédito fiscal generado a raíz de dicha contestación.

Se han 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, Sociedad Anónima en liquidación, no deducible por ser superior al valor contable de la participación.
- . La provisión por los intereses de la deuda del Ayuntamiento de Almansa.
- . La provisión por deterioro de clientes.

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.
- . La parte de provisión por depreciación de valores que el año pasado no fue deducible.

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 y el efecto impositivo del ajuste de consolidación relativo al deterioro de las entidades que forman parte del perímetro de consolidación.

El movimiento, en el ejercicio, es el siguiente:

	2011	Ajuste contra Patrimonio Neto	Adiciones	Trasposos	Impto. Imputado	2012
SEPES						
Varios	716,93	142,91				859,84
Feder	10.962,95			29,07	(420,81)	10571,21
Vasco Mayacina	121,68				(14,51)	107,17
Loma Colmenar	496,93				(61,85)	435,08
Aguas Vivas	1.680,60					1680,6
Barrio San Isidro	1.194,75					1194,75
Tarazona			60		(4,02)	55,98
Pasivos por Impuesto diferido	15.173,84	142,91	60,00	29,07	(501,19)	14.904,63
Sociedad Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada. (Sea)						
Vilanova I	697,45					697,45
Muros	399,47				(11,36)	388,11
Vimianzo	963,17				(10,74)	952,43
Malpica	169,55					169,55
Cee	627,65					627,65
Rrianxo	905,21				(30,68)	874,53
Pasivos por Impuesto diferido	3.762,50				(52,78)	3.709,72
Ajuste consolidación					52,78	52,78
Suelo Empresarial del Atlántico	3.762,50				0,00	3.762,50
Ajuste consolidación deterioro Sociedades perímetro de consolidación	10.796,74		1.547,32			12.344,06
Total consolidado	29.733,08	142,91	1.607,32	29,07	(501,19)	31.011,19

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

	2010	Adiciones	Trasposos	Impto. Imputado	2011
SEPES					
Varios		1.361,67	(644,74)		716,93
Feder	11.617,24		(6,70)	(647,59)	10.962,95
Vasco Mayacina	144,68			(23,00)	121,68
Loma de Colmenar	0	605,7		(108,77)	496,93
Aguas Vivas	1.680,60				1.680,60
Barrio San Isidro	1.194,75				1.194,75
Pasivos por Impto. diferido	14.637,27	1.967,37	(651,44)	(779,36)	15.173,84
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada (Sea)					
Vilanova I	749,8	0	0	(52,35)	697,45
Muros	405,03	0	0	(5,56)	399,47
Vimianzo	986,02	0	0	(22,85)	963,17
Malpica	169,55	0	0	0,00	169,55
Cee	627,65	0	0	0,00	627,65
Rianxo	990,42	0	0	(85,21)	905,21
Pasivos por Impuesto. diferido	3.928,47	0,00	0,00	(165,97)	3.762,50
Ajuste consolidación deterioro Sociedades perímetro de consolidación			10.796,74		10.796,74
Total	18.565,74	1.967,37	10.145,30	(945,33)	29.733,08

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

<u>Activos corrientes</u>	2012	2011
Hacienda Pública por retenciones y pagos a cuenta	121,05	94,31
Hacienda Pública deudora por IVA	4.778,73	30.017,22
Impuestos anticipados		
Impuesto corriente		
Hacienda Pública deudora por créditos fiscales	13,47	
Resto conceptos tributarios	9.739,83	956,87
Total	14.653,08	31.068,40

<u>Pasivos corrientes</u>	2012	2011
Administraciones Públicas acreedoras por IVA		52,57
Hacienda Pública acreedora por IRPF	205,80	247,55
Organismos de la Seguridad Social	263,63	75,37
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades		
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos		(0,12)
Impuestos diferidos		
Total	469,43	375,38

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 2012 para ejercicios futuros es el siguiente:

Año de generación	Importe (Miles de euros)	Deducido	Importe pendiente de compensar	Fecha límite para compensar
Ejercicio 2005				2020
Ejercicio 2006				2021
Ejercicio 2007	263,56		263,56	2022
Ejercicio 2008				2023
Ejercicio 2009	194,87		194,87	2024
Ejercicio 2010	592,98		592,98	2025
Ejercicio 2011	122.544,84		122.544,84	2026
Suma	123.596,24		123.596,24	

En ejercicios anteriores, dentro de los importes pendientes de compensar, un peso muy importante venía dado por las pérdidas continuadas de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, cuya liquidación ha sido acordada por la Junta General de Accionistas en el pasado mes de abril, dado que no va ser posible la deducción en ejercicios futuros su efecto se ha eliminado del cuadro anterior (los importes pendientes de compensar de esta Sociedad ascendían a 46.464,27 miles de euros).

- 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 impuesto sobre el valor añadido 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 impuesto valor añadido deducible en el año 2012 según esta prorrata fue el 70 por ciento (el 91 por ciento en el ejercicio 2011).

La Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima en liquidación con fecha 4 de mayo de 2011 recibió 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 2012 en miles de euros	Ejercicio 2011 en miles de euros
SEPES	33.611,53	35.463,55
Gestur Rioja		
Sigalsa		103,00

Sociedad	Ejercicio 2012 en miles de euros	Ejercicio 2011 en miles de euros
Sociedad Pública de Alquiler.	3.688,66	4.487,31
Suelo Empresarial del Atlántico	811,32	5.319,77
Total	38.111,52	45.373,63

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

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

En el ejercicio:

Comunidad Autónoma	SEPES	Gestur Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Andalucía	573,41					573,41
Aragón	1.443,65					1.443,65
Islas Canarias	600,00					600,00
Castilla-León	413,80					413,80
Castilla La Mancha	2.151,68					2.151,68
Comunidad Autónoma de Ceuta	15.223,04					15.223,04
Navarra	171,00					171,00
Valencia	425,10					425,10
Extremadura	2.118,68					2.118,68
Galicia	781,95				811,32	1.593,27
La Rioja	369,57					369,57
Madrid	4.946,23					4.946,23
Asturias	1.714,66					1.714,66
Región de Murcia	2.678,76					2.678,76
No Regionalizado				3.688,66		3.688,66
Total	33.611,53			3.688,66	811,32	38.111,52

En el ejercicio anterior:

Comunidad Autónoma	SEPES	Gestur Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	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
Comunidad Autónoma de Ceuta	2.404,09					2.404,09
Navarra	277,73					277,73
Valencia	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						
Comunidad Autónoma de Melilla	158,49					158,49
Asturias	2.508,15					2.508,15
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 referente a la Sociedad dominante, SEPES:

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2012, han sido:

. La entrega de 170 viviendas de la actuación "Loma Colmenar" a la Ciudad Autónoma de Ceuta.

. La venta de "La Garena" en Madrid.

. Del resto, las más significativas son parcelas en las actuaciones "Campollano Norte", "Fuente del Jarro", "Los Camachos Sur" y viviendas en la actuación residencial "Vasco Mayacina".

La venta más importante, en el ejercicio 2011, fue el ejercicio de la opción de compra de la manzana A-1- de la "Zal de Valencia UE I".

1.- Ingresos por actividad:

Tipo de actividad	2012	2011
Venta suelo	34.422,85	40.886,32
Ingresos por alquiler viviendas Sociedad Pública de Alquiler	3.688,66	4.487,31
Ingresos por arrendamientos	164,32	160,00
Ingresos por servicios diversos	761,80	112,30
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.670,86	3.855,81
Total	40.708,49	49.501,75

2.- Venta de suelo por comunidades autónomas:

	2012	2011
Andalucía	573,41	3.848,42
Aragón	1.443,65	554,47
Islas Canarias	600,00	580,00
Cantabria		127,97
Castilla-León	413,80	2.008,89
Castilla La Mancha	2.151,68	4.064,88
Ciudad Autónoma de Ceuta	15.223,04	2.404,09
Navarra	171,00	277,73
Comunidad Valenciana	425,10	14.819,10
Extremadura	2.118,68	439,19
Galicia	1.593,27	7.375,65
La Rioja	369,57	160,93
Comunidad de Madrid	4.946,23	
Ciudad Autónoma de Melilla		158,49
Principado de Asturias	1.714,66	2.508,15
Región de Murcia	2.678,76	1.558,36
Total	34.422,85	40.886,32

a) Ingresos de explotación: Otros ingresos

Otros ingresos	En miles de euros	
	2012	2011
Ingresos por servicios diversos	926,11	272,30
Reintegro por indemnizaciones seguros		
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.670,86	3.855,81
Total	2.596,98	4.128,11

Ingresos por servicios diversos:

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).

En la Sociedad dominada Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima, los ingresos por servicios diversos corresponden a ingresos por arrendamientos (explicados en el punto 9.2.2 Arrendamientos operativos de esta memoria).

Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio: 1.670,64 miles de euros han sido incorporados al resultado por la empresa dominante, SEPES, y los restantes 0,22 miles de euros, por la Sociedad Gestión Urbanística de la Rioja, Sociedad Anónima.

b) Variación de existencias	En miles de euros	
	2012	2011
De productos terminados	6.066,04	171.043,17
De productos en curso	18,28	10.467,39
Total	6.084,32	181.510,55

c) Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	En miles de euros	
	2012	2011
Trabajos realizados por terceros	84,93	344,87
Compras y aprovisionamientos	40.521,88	218.661,73
Pérdidas por deterioro de existencias	1.955,34	97.635,52
Otros gastos de explotación	20.526,69	23.719,15
Total	63.088,84	340.361,27

d) Gastos de personal	En miles de euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	8.442,75	9.525,68
Indemnizaciones	182,36	475,42
Seguridad Social a cargo de la empresa	2.450,28	2.531,80
Retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida		(15,87)
Retribuciones a largo plazo mediante sistemas de prestación definida	4,29	19,99
Retribuciones al personal de alta dirección	20,68	63,01
Retribuciones al Consejo de Administración	28,17	57,48
Otros gastos sociales	280,65	420,58
Total	11.409,17	13.078,09

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, contratando la Entidad Axa Aurora Vida, Sociedad Anónima, de Seguros y Reaseguros para la prestación de este servicio.

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

En el año 2012 no se ha abonado ninguna cantidad por estos conceptos en cumplimiento del artículo 2.3, Capítulo II del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

e) Exceso de provisiones	En miles de euros	
	2012	2011
	2.868,13	1.280,40

En miles de euros		
f) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		
	2012	2011
Resultados en enajenaciones de inmovilizado intangible		
Resultados en enajenaciones de inmovilizado material		
	(7,28)	59,63
Otros conceptos	(0,26)	(2.168,48)
Total	(7,54)	(2.108,86)

La cantidad que aparece en el ejercicio 2011 en Otros conceptos es debido a la entrada en liquidación de la Sociedad dominada Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima. El liquidador de la misma, estimó que el valor a recuperar por los inmovilizados de la Sociedad era 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).

En miles de euros		
g) Ingresos y gastos financieros		
	2012	2011
Según los activos que los generan:		
Por activos financieros negociables		
Por activos financieros disponibles para la venta	25,78	
De créditos no corrientes y corrientes	8.505,55	9.788,50
De efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.188,99	1.883,50
Total	9.720,32	11.672,00
Composición de los gastos financieros:		
	2012	2011
Créditos y préstamos	11.922,48	8.506,85
Acreedores por arrendamientos financieros		
Variación de provisiones de inversiones financieras		
Otras deudas con terceros		
Otros gastos financieros	1,87	16,16
Total	11.924,35	8.523,01

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 2012			Ejercicio 2011		
	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Integración global:						
SEPES	(20.679,56)	0,00	(20.679,56)	(115.839,59)	0,00	(115.839,59)
Gestur La Rioja, Sociedad Anónima	(117,51)	(39,17)	(156,68)	(70,27)	(23,42)	(93,69)
Suelo industrial de Galicia	(207,10)	(179,21)	(386,31)	(144,74)	(125,24)	(269,98)
Sociedad Pública de Alquiler	(6.901,30)	0,00	(6.901,30)	(8.317,09)	0,00	(8.317,09)

Sociedad	Miles de euros					
	Ejercicio 2012			Ejercicio 2011		
	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Suelo Empresarial del Atlántico	(243,65)	(43,00)	(286,65)	714,54	126,10	840,64
Puesta en equivalencia:						
Asociación Mixta de Compensación Polígono de Arinaga	96,40		96,40	(79,98)		(79,98)
Asociación Mixta de Compensación Polígono Valle de Güimar	(476,52)		(476,52)	(131,40)		(131,40)
Saprelorca, Sociedad Anónima	(18,87)		(18,87)	80,08		80,08
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	(109,67)		(109,67)	(129,68)		(129,68)
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima	0,00		0,00	0,00		0,00
Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada	(7,78)		(7,78)	21,57		21,57
Total	(28.665,56)	(261,38)	(28.926,94)	(123.896,57)	(22,57)	(123.919,14)

18. Provisiones y contingencias

Movimiento de provisiones a Largo Plazo (no corrientes)

Descripción	Saldo fin Ejercicio Anterior	Dotación.	Aplicación y Reversión	Traspaso a corto plazo	Saldo fin Ejercicio Actual
Impuestos	(6.740,25)	(718,55)	2.490,09		(4.968,71)
Otras responsabilidades	(8.604,90)	(253,26)		323,82	(8.534,34)
Provisión gastos polígonos terminados	(4.575,62)		484,05		(4.091,57)
Total	(19.920,76)	(971,81)	2.974,13	323,82	(17.594,62)

Movimiento de provisiones a Corto Plazo (corrientes)

Descripción	Saldo fin Ejercicio Anterior	Dotación.	Aplicación y Reversión	Traspaso de largo plazo	Saldo fin Ejercicio Actual
Prov. por terminación actuaciones	(24.923,77)	(9.141,48)	9.804,25		(24.261,00)
Prov. por operaciones comerciales y otras	(1.136,07)	(2.553,97)	788,83	(323,82)	(3.225,03)
Total	(26.059,84)	(11.695,44)	10.593,08	(323,82)	(27.486,02)

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: 49,14 miles de euros (521,08 miles de euros ejercicio anterior).
 Impuesto de Bienes Inmuebles. 4.919,57 miles de euros (6.219,17 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:

a) La parte variable de la venta de la "ZAL de Valencia" con un saldo de 2.347,05 miles de euros (2.525,82 en el ejercicio anterior), habiéndose reclasificado a corto plazo 323,82 miles de euros.

b) la provisión dotada en relación al Convenio de viviendas de Ceuta por la parte de obra no realizada por un importe de 6.023,90 (5.915,68 miles de euros ejercicio anterior), y

c) por el compromiso de recompra de 3 naves, en la actuación "Naves de Arinaga" por un importe de 144,33 miles de euros (144,33 miles de euros ejercicio anterior).

Dotada por la Sociedad Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima por importe de 19,07 miles de euros (19,07 miles de euros ejercicio anterior)

- 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 2ª 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 la actuación antigua "Campamento" por importe de 5.206,14 miles de euros, pagado partes el 1 de junio de 2009, quedando un saldo de 2.591,57 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 Viviendas de 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 Vivienda de Protección Oficial 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: 1ª) acudir a la resolución contractual vía judicial, ya sea de la permuta o de su posterior novación; 2ª) llegar al reconocimiento por parte del Principado de Asturias, inclusive por vía convencional, de la condición de SEPES como propietario de dichas Vivienda de Protección Oficial a los -solos- efectos de procurarles el destino legalmente previsto; o, 3ª) 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 20.699,37 miles de euros (19.120,76 miles de euros en el ejercicio anterior), Gestur Rioja Sociedad Anónima por 2.008,19 miles de euros (2.279,41 miles de euros en el ejercicio anterior) y la Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada por 1.553,44 miles de euros (3.523,60 miles de euros en el ejercicio anterior).

- Provisión por operaciones comerciales:

Corresponde a las cantidades provisionadas por la entidad dominante, SEPES, por la venta de la "Zal Valencia" que asciende a la cantidad de 345,15 miles de euros y la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima en liquidación, 2.879,88 miles de euros, 1.136,07 en el ejercicio anterior, 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, así como otros gastos para su liquidación.

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 158,21 miles de euros (154,5 miles de euros en el ejercicio 2011) 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:

Por categorías profesionales:	Número medio de empleados	
	2012	2011
Consejeros	25	33
Alta dirección	4	5
Directivos y mandos	17	16
Titulados superiores y de grado medio	119	125
Personal administrativo	93	112
Total	258	291

Por sexo:	Al final del ejercicio			
	2012		2011	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	19	6	24	9
Alta dirección	3	1	3	1
Directivos y mandos	14	2	13	4
Titulados superiores y de grado medio	62	56	68	57
Personal administrativo	23	61	33	81
Total	121	126	141	152

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 2012 asciende a la cantidad de 49,79 miles de euros (49,98 en el ejercicio 2011).

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos ni durante el año 2012 ni el 2011 con esta Entidad.

SEPES tiene suscrita 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 2012 ni 2011 operaciones con dichas acciones.

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima en liquidación

Importes recibidos por el personal de alta dirección	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	43,08	154,98
Importes recibidos por los miembros del órgano de administración	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Dietas por asistencia	0,80	24,40

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	66,02	70,48
Anticipos y créditos concedidos, de los cuales	18,29	17,22
a) Importes devueltos	1,91	1,91
Importes recibidos por los miembros del órgano de administración	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	5,87	10,70

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		111,11		58,75
Retribución en especie		0,18		0,10
Dietas	4,49		2,69	
Gastos de viaje	5,67	0,36	3,40	0,24
Otros gastos de Consejo	0,68		0,64	
Total Remuneraciones	10,84	111,65	6,73	59,09

Información sueldos, dietas y otras remuneraciones Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Importes recibidos por el personal de alta dirección	30,88	63,01
Importes recibidos por los miembros del órgano de administración	27,37	33,08

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 2012 y 2011 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:

	2012	2011
Honorarios por servicios de auditoría	31,38	31,78
Honorarios por otros servicios	0,00	0,00
Total	31,38	31,78

Sociedades del perímetro de consolidación	Auditores	Honorarios miles de euros	
		2012	2011
Gestión Urbanística de La Rioja, Sociedad Anónima	Expertos Independientes Auditores, Sociedad Limitada Profesional	1,80	2,20
Sigalsa	Servicios de Auditoría y Consulting de Empresas, Sociedad Limitada.	6,01	6,01
Sociedad Pública de Alquiler	Mazars Auditores, Sociedad Limitada Profesional	16,57	16,57
Suelo Empresarial del Atlántico	Auditores, Consultores, Expertos Independientes, Sociedad Limitada Profesional	7,00	7,00
Total		31,38	31,78

24. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición Adicional 3ª, Ley 15/2010, de 5 de Julio

Excepto para los saldos con discrepancia en el importe u otros conceptos, 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 2012 ha sido de 65 días (44 días en el ejercicio 2011) 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 313,82 miles de euros pendiente de pago con plazo superior a 75 días, por diferencias de justiprecios que proceden de ejercicios anteriores (0,50 miles de euros en el ejercicio 2011). La totalidad de los pagos a acreedores comerciales efectuados por la Sociedad durante el ejercicio se han realizado dentro del plazo legalmente establecido (75 días según la disposición adicional 3ª de la Ley 15/2010, de 5 julio).

La Sociedad Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima ha realizado un total de 283,10 miles de euros de pagos a proveedores dentro del plazo legal (214,06 miles de euros en 2011), 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 en liquidación, ha realizado un total de 30.740,21 miles de euros de pago a proveedores dentro del plazo legal, no existiendo aplazamientos que incumplan el plazo pactado de acuerdo con la ley, (en el ejercicio 2011 no existía pendiente de pago que presentara un aplazamiento superior al legalmente establecido).

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada ha realizado un total de 7.547,90 miles de euros de pagos a proveedores dentro del plazo legal (16.091,83 miles de euros en 2011), no existiendo aplazamientos a la fecha de cierre que incumplan el plazo pactado de acuerdo con la ley.

25. Hechos posteriores al cierre

En relación a lo indicado en la nota 15.B relativo a la sentencia del Tribunal Supremo, sobre la ordenación del ámbito APR 10.02 "Instalaciones militares de Campamento", con fecha 31 de mayo de 2013, se ha firmado un acuerdo entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Invied) y SEPES, en relación con el convenio suscrito con fecha 24 de octubre de 2011 para la enajenación de suelos de titularidad del Estado-Ramo de Defensa y para el desarrollo del ámbito APR 10.02 "Instalaciones militares de Campamento" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En virtud del mencionado acuerdo, las partes han acordado lo siguiente:

a) La extinción de las obligaciones pendientes de pago por parte de SEPES, incluido principal e intereses, derivadas del Convenio y la Escritura referidas, y la consiguiente restitución a favor de Inviad de los terrenos que se correspondan con el 75 por ciento del precio acordado en el Convenio de 21 de octubre de 2011.

b) SEPES restituirá al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa las fincas registrales nº 78.968, nº 3.015, la parte de la nº 2.458 enajenada en su momento y el 7,69703617 por ciento de la finca registral nº 78.597. La superficie real total a restituir será de 731.765,72 metros cuadrados.

Dicho acuerdo fue elevado a escritura con fecha 18 de julio de 2013.

Los efectos contables derivados del acuerdo descrito se registrarán en 2013 y se corresponderán, por una parte, a la devolución de terrenos al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa valorados en libros en 112,9 millones de euros, que se darán de baja en el ejercicio 2013 contra la deuda correspondiente que se mantenía con dicho organismo, así como la liberación de los gastos financieros acumulados a 31 de diciembre de 2012 que ascendían a 4,9 millones de euros que se llevarán contra el resultado del ejercicio 2013.

Con fecha 21 de junio de 2013, se ha llevado a cabo la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la fusión mediante la absorción de Sigalsa (Sociedad absorbida) por parte de Suelo Empresarial del Atlántico Sociedad Limitada (Sociedad absorbente), con fecha efectiva 1 de enero de 2013. La escritura pública de la fusión se ha firmado el 31 de julio de 2013.

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. En este ejercicio, en sesión del Consejo de Administración de fecha 22 de junio de 2012, se acordó trasladar nuevamente al Ministerio de Fomento la reclamación de dicho importe.

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

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

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

En relación a este Convenio, se encuentra provisionado en el balance un importe total al cierre del ejercicio 2012 de 9,25 millones de euros (en 2011, la provisión total ascendía a 9,8 millones de euros).

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 desde 2011 por importe de 30,7 millones de euros).

Durante el ejercicio 2012 se entregaron 170 viviendas a la Ciudad Autónoma de Ceuta, habiéndose recibido la correspondiente Acta de Recepción.

En cuanto al abono a SEPES de los 48 millones de euros para cada actuación, el Convenio establece su distribución en anualidades que van desde 2007 (24 millones) hasta 2010.

En el año 2012 el saldo contabilizado como anticipo de clientes a cuenta de la construcción de las 600 viviendas en Ceuta es de 30.930,81 miles de euros.

- Con fecha 21 de diciembre de 2007, SEPES firmó un Convenio con el Ministerio de Vivienda para la construcción de 600 viviendas en Melilla. Todas las viviendas serán protegidas y destinadas a arrendamiento. El Convenio viene precedido del correspondiente Acuerdo Marco del Ministerio de Vivienda con dicha Ciudad Autónoma de fecha 11 de diciembre de 2007.

Según el Convenio, la edificación se llevará a cabo en terrenos que cederá la Ciudad de Melilla o que aportará la Administración del Estado a SEPES. Se establece como financiación del Ministerio de Vivienda la cantidad de 48 millones de euros.

En cuanto al abono a SEPES de los 48 millones de euros el Convenio sólo fija una cuantía para la anualidad 2007 (4.657,92 miles de euros) dejando el resto para un segundo Convenio. Con fecha 18 de noviembre de 2011 se firmó una adenda entre el 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.

En el año 2012 el saldo contabilizado como anticipo de clientes a cuenta de la construcción de las 600 viviendas en Melilla asciende a 25.315,84 miles de euros.

- 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, Sociedad Limitada Profesional en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, quien formuló las cuentas anuales 2011 con fecha 28 de mayo de 2012, siendo aprobadas el día 15 de octubre de 2012.

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

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

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

Actuaciones	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
Manzana I Ibi (Alicante)	19.800,00	(4.143,48)	15.656,52
U.A. La Jardinera 2 Telde (Las Palmas)	2.239,25	(1.337,98)	901,27
La Orden (Badajoz)	2.208,41	(1.591,92)	616,49
Sector V PGOU Puertollano (Ciudad Real)	5.500,00	(5.116,74)	383,26
Sector ULD 19-07 La Armunia (León)	10.845,00	(7.081,30)	3.763,70
La Basconia (Vizcaya)	15.400,00	(2.348,53)	13.051,47
Draguillo Sur SEC. SSU 5.9 (Sta. Cruz de Tenerife)	14.555,96	(12.124,39)	2.431,57
Sector SUS-S-24 Linares (Jaén)	10.070,88	(9.174,45)	896,43
Totales	80.619,50	(42.918,79)	37.700,71

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

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

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

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

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

Actuaciones	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
Parque Central Ingenieros de Villaverde (Madrid)	58.504,68	(26.295,82)	32.208,86
Parque Central de Ingenieros(Valencia)	9.110,98	(3.088,75)	6.022,23
Parque de Artillería (Valencia)	21.821,54	(13.300,76)	8.520,78
Cuartel de Artillería (Sevilla)	23.474,17	(8.153,93)	15.320,23
Totales	112.911,37	(50.839,26)	62.072,11

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

- Para la valoración del suelo se tomó como referencia los parámetros empleados en su día para la determinación del precio máximo admisible de compra en el marco de la Opcs y en el marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Gied). En este sentido, se consideró, como norma general, que la totalidad de las viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección, siguiendo las condiciones pactadas inicialmente en los respectivos convenios.
- Se consideró la siguiente normativa aplicable:
 - Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (en adelante LEF).
 - Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante REF).
 - Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante Real Decreto 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 Real Decreto Legislativo 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 Real Decreto Legislativo 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 consideró los precios actuales del mercado según la localización correspondiente.
- Una tasa de descuento del 8 por ciento para la aplicación del método Residual Dinámico.
- En aquellos casos en los que el valor rústico era aplicable y era mayor que el resultante de aplicar el método residual dinámico se utilizó el mayor de los dos.
- En los casos en los que aplicaba, se tuvo en consideración la cesión obligatoria y gratuita del 10 por ciento del aprovechamiento establecido por la legislación autonómica.
- Se consideró la valoración de los vuelos y mejoras existentes, si bien su efecto no fue significativo.

En las presentes cuentas anuales se refleja el efecto del test de deterioro realizado, como continuación del proceso de análisis iniciado en las cuentas anuales de 2011, cuyo impacto ha quedado reflejado en las presentes cuentas anuales, ascendiendo a un importe de 1.881 miles de euros, que se ha contabilizado como provisión por depreciación de existencias. Las hipótesis

empleadas son básicamente las utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2011 y que se recogen en la presente memoria. La única variación en dichas hipótesis viene motivada por las características de una de las actuaciones seleccionada donde se han utilizado valores rústicos mas sus correspondientes valores indemnizatorios por considerar, a diferencia de las valoraciones realizadas en 2011, que los valores alcanzados no superaban los valores de mercado.

Las actuaciones que han sido objeto de test de deterioro en este ejercicio han sido, Residencial Crucero Oeste resultando un deterioro de 1.881,10 miles de euros y Plataforma Logística del Suroeste Europeo, de la cual no resultó deterioro alguno.

El 2 de diciembre de 2011, SEPES 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 devengándose unos intereses que a 31 de diciembre de 2012 acumulan un importe de 4.910,84 miles de euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2012 no han sido activados según Boletín del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas nº 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 28 de septiembre de 2012, el Tribunal Supremo dictó Sentencia por la que declara la nulidad de pleno derecho de las determinaciones de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 entre las que se delimitaba y ordenaba el ámbito APR 10.02 "Instalaciones Militares de Campamento". Como consecuencia de lo anterior, resultan nulas la totalidad de las determinaciones urbanísticas referentes al ámbito APR 10.02 de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, así como el Plan Parcial del ámbito referido.

En este sentido, el Ayuntamiento de Madrid se ha comprometido a revertir los efectos motivados por la Sentencia durante el ejercicio 2013.

A este respecto, y a la espera de ver la evolución de los acontecimientos durante 2013, no se ha atendido el pago del principal vencido en 2012 y se ha procedido a denunciar el Convenio suscrito con Defensa. Siguiendo un criterio de prudencia, la deuda se encuentra totalmente contabilizada en el balance a 31 de diciembre de 2012, así como los intereses correspondientes del ejercicio, que se han llevado contra la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con fecha 31 de mayo de 2013, se ha firmado un acuerdo entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y SEPES, en relación con el convenio suscrito con fecha 24 de octubre de 2011 para la enajenación de suelos de titularidad del Estado-Ramo de Defensa y para el desarrollo del ámbito APR 10.02 "Instalaciones militares de Campamento" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

En virtud del mencionado acuerdo, las partes han acordado lo siguiente:

a) La extinción de las obligaciones pendientes de pago por parte de SEPES, incluido principal e intereses, derivadas del Convenio y la Escritura referidas, y la consiguiente restitución a favor de Invied de los terrenos que se correspondan con el 75 por ciento del precio acordado en el Convenio de 21 de octubre de 2011.

b) SEPES restituirá a Invied las fincas registrales nº 78.968, nº 3.015, la parte de la nº 2.458 enajenada en su momento y el 7,69703617 por ciento de la finca registral numero 78.597. La superficie real total a restituir será de 731.765,72 metros cuadrados.

Dicho acuerdo fue elevado a escritura con fecha 18 de julio de 2013.

Los efectos contables derivados del acuerdo descrito se registrarán en 2013 y se corresponderán, por una parte, a la devolución de terrenos al Invied valorados en libros en 112,9 millones de euros, que se darán de baja en el ejercicio 2013 contra la deuda correspondiente que se mantenía con dicho organismo, así como la liberación de los gastos financieros acumulados a 31 de diciembre de 2012 que ascendían a 4,9 millones de euros que se llevarán contra el resultado del ejercicio 2013.

- La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada ha elevado a público el 1 de marzo de 2012 la ampliación de capital emitida el 28 de diciembre de 2009, habiendo quedado inscrita, con fecha 16 de abril del 2012 en el Registro Mercantil.

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:

1. Se ha decidido la disolución y liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler.
2. Fusión de las Sociedades Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada y Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima fusión por absorción de la Sociedad Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima (Sigalsa) por parte de la Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada (Sea).

El 26 de diciembre del 2012 los Consejos de Administración de ambas Sociedades, aprobaron el Proyecto Común de Fusión, así como el informe de fusión de los Administradores, estimándose que, previos los trámites legales preceptivos, el proceso pueda estar finalizado en el primer semestre del año 2013.

Con fecha 21 de junio de 2013, se ha llevado a cabo la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la fusión mediante la absorción de la sociedad de suelo industrial de Galicia, sociedad anónima (Sociedad absorbida) por parte de sociedad de suelo empresarial del Atlántico, sociedad limitada (Sociedad absorbente), con fecha efectiva 1 de enero de 2013. La escritura pública de la fusión se ha firmado el 31 de julio de 2013.

SEPES Entidad pública empresarial de suelo Informe de Gestión ejercicio 2012

1.- Memoria.

Por Real Decreto Ley 452/2012 de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento y se modifica el Real Decreto Ley 1887/2011 de 30 de diciembre, se establece la adscripción de SEPES al Ministerio de Fomento a través de la nueva Secretaría de Estado de Infraestructura, Transporte y Vivienda, ostentando su titular, Don Rafael Catalá Polo, la Presidencia de esta Entidad pública empresarial.

Con fecha 13 de enero de 2012, se constituyó el nuevo órgano de Administración, nombrando en dicha reunión del Consejo a la actual Dirección General.

Al cierre del ejercicio 2011, la Entidad presentaba unos resultados que arrojaban unas pérdidas que ascendían a 124 millones de euros. Este hecho, junto con la disminución de precios generalizada, y la restricción en la concesión del crédito por parte de las entidades financieras a particulares y empresas, ha condicionado notablemente la gestión de la Entidad y los resultados durante el presente ejercicio.

Al margen de la propia actividad desarrollada por SEPES y de los compromisos asumidos hasta la fecha, los indicadores del sector inmobiliario y financiero vaticinaban el comportamiento de los mercados para este ejercicio 2012 manteniendo la tendencia bajista de los últimos años, llegando a reducirse las operaciones de suelo urbano en España en casi un 90 por ciento con respecto a los valores previos a la crisis.

Pero no sólo puede hablarse de factores externos a la hora de establecer las limitaciones de la gestión realizada, sino que existen elementos internos que quedan reflejados en las cuentas formuladas, y que ponen de manifiesto la situación de la Entidad y las limitaciones y condicionantes para la adopción de decisiones, fruto de las políticas aplicadas por los anteriores órganos de gobierno de la Entidad.

Así pues, el año 2009 cuando había comenzado el desplome del sector inmobiliario, SEPES realizó aprovisionamientos por más de 300 millones de euros, dedicando el 75 por ciento de los mismos a la compra de suelo residencial (más de 200 millones de euros) lo que ha motivado que en el ejercicio pasado se tuvieran que dotar provisiones por deterioro de existencias que redujeron a la mitad el valor de adquisición.

Dichas políticas de inversión injustificada, afectaron la tesorería de la Entidad, pasando de disponer de 289 millones de euros en 2006 a 19 millones de euros en 2009, lo cual le obligó acudir a fuentes de financiación externa a través de un crédito Instituto de crédito oficial por valor total de 250 millones de euros, que junto con la deuda proveniente de la operación campamento en 2011 ha generado un endeudamiento por un importe de 365 millones de euros.

Al margen de la situación del sector en el que se actúa, y de la situación actual, se debe señalar que SEPES desde su constitución ha sido una entidad pública sólida, que constituía un referente nacional en la promoción urbanística de suelo industrial, con una gran liquidez y un equilibrio financiero que le hizo obtener un beneficio en el ejercicio 2004 de 71 millones € correspondientes a unas ventas de 170 millones de euros.

Dicha cifra de ventas se encuentra en los últimos años reducida en un 80 por ciento, llegando apenas a superar los 30 millones de euros de cifra de negocio.

Al elevado endeudamiento de la Entidad, los problemas de tesorería y un sector inmobiliario en pleno declive, se debe unir la altísima tasa de morosidad que soportaba SEPES, circunstancia que ha hecho necesaria, entre otras medidas, la formalización de un procedimiento de gestión de morosidad en 2012.

Entre 2007 y 2011 el nivel de morosidad se vio incrementado en un 522 por ciento, superando los 32.8 millones de euros en deuda vencida (con una deuda asociada no vencida de 40.2 millones a 31 de diciembre de 2011). En la actualidad, el 86 por ciento de la deuda morosa proviene de ventas aplazadas del período 2005 a 2008.

Finalmente, señalar que a pesar de no haber sido suscrito durante 2012 ningún convenio para nuevas actuaciones y haber impulsado sólo aquellas actuaciones existentes donde hay una demanda contrastada, en línea con las necesidades de liquidez de la Entidad, fruto de los contratos y los convenios formalizados hasta el ejercicio 2011, la inversión comprometida para los próximos años es de aproximadamente 2.000 millones de euros, para el desarrollo de 113 actuaciones industriales (1.276 millones de euros) y 40 actuaciones residenciales que costarán unos 710 millones de euros.

2.- Principales datos económicos del 2012.

En este ejercicio 2012 se han venido adoptando diferentes tipos de medidas para reconducir la situación existente a 31 de diciembre de 2011, que con carácter general, son las siguientes:

1.- Reordenación de la Estructura organizativa de la Entidad, reforzando el área de comercialización, a través de la Dirección Comercial, que ha sustituido a la anterior Dirección de Promoción y Desarrollo, y el área de control financiero, que ha sustituido a la anterior Gerencia, con el fin de incentivar la recuperación económica a través de la aprobación de medidas de reducción del gasto y de optimización de recursos. Asimismo, se ha aprobado el desarrollo funcional de la estructura básica de SEPES, circunstancia que no se producía desde el ejercicio 2000.

2.- Implantación y aplicación de medidas para la optimización de recursos de la Entidad que ha supuesto una reducción del 35 por ciento en la línea de servicios exteriores y un 11,5 por ciento en la partida de gastos de personal.

En relación a los gastos de personal, se han tomado, entre otras, las siguientes medidas:

- Reducción de la plantilla a través de la amortización de plazas como consecuencia de la jubilación y excedencias voluntarias, generando un ahorro en concepto de salarios de 348.000 euros, que representa el 4,8 por ciento de la partida total de salarios realizada en 2011).
- Supresión de la paga extraordinaria (Real decreto Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento a la competitividad) que representa un total de 242.000 euros, el 3,3 por ciento de la partida de salarios realizada en 2011.
- Reducción de Gastos de acción social en un 50 por ciento (disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 2/2012 de Presupuestos Generales del Estado) alcanzando una cifra de reducción de aproximadamente 100.000 euros.

En relación a la línea de servicios exteriores, cabe destacar los siguientes ahorros obtenidos en relación al ejercicio 2011:

- Reducción de gastos en comisiones de servicios. Disminución del 51 por ciento con respecto al ejercicio anterior, que supone un ahorro de aproximadamente 124.000 euros (Instrucciones número 28 y 25 de la Subsecretaría de Fomento).
- Recorte del epígrafe Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas en un 84 por ciento, que ha supuesto un ahorro de 805.000 euros con respecto al ejercicio anterior.
- Reducción del gasto por subcontrataciones en un 59 por ciento, con un ahorro de 900.000 euros.
- Disminución de los costes informáticos de mantenimiento en un 37 por ciento (188.000 euros de ahorro).

3.- Implantación de un ambicioso plan comercial, basado en primer lugar en una segmentación de los ámbitos comerciales por razón del territorio, creando una estructura más cercana y especializada, a través de tres divisiones comerciales con ámbitos territoriales independientes, lo cual ha permitido un mejor conocimiento del mercado, y una cercanía mayor con los potenciales clientes.

Con estas medidas, se ha conseguido frenar la caída de la cifra de negocio en 2012, manteniendo cifras similares a las obtenidas en el ejercicio anterior, donde la caída en ventas había alcanzado un 50 por ciento en relación a 2010.

4.- Durante el ejercicio, se ha aprobado por parte del Consejo de Administración el procedimiento de gestión de morosidad donde se han establecido las pautas de actuación ante las distintas situaciones de morosidad. Como consecuencia de la gestión de dichos expedientes, desde los servicios jurídicos se ha recuperado una deuda líquida en efectivo de 1.624.945,60 euros, y recuperado 33 parcelas mediante la adjudicación en pública subasta o por resolución contractual, que representaban una deuda exigible de 3.715.764,67 euros.

5.- Edificación de viviendas

a) Ceuta:

Durante el ejercicio se han entregado las primeras 170 viviendas relativas a la actuación de Loma de Colmenar, en Ceuta. Adicionalmente, se ha iniciado la construcción de 317 viviendas protegidas en cumplimiento de los acuerdos marcos y convenios suscritos entre el Ministerio, la Ciudad Autónoma de Ceuta y SEPES.

A este respecto, indicar el importante desfase existente entre la aportación firmada en el Convenio suscrito en el ejercicio 2007 entre SEPES y el Ministerio de Vivienda por un importe de 48 millones de euros y la cantidad ya desembolsada o comprometida al cierre de 2012, que asciende a 59 millones de euros, con el consiguiente impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias y tesorería de la Entidad.

b) Melilla

Se han adjudicado las obras de urbanización y edificación de las primeras 60 viviendas en cumplimiento de los Acuerdos Marcos y Convenios suscritos entre el Ministerio, la Ciudad de Melilla y SEPES durante el ejercicio 2007 y 2008 y adenda a dicho convenios de fecha 18 de noviembre de 2011.

Asimismo, se han licitado durante el presente ejercicio las obras de edificación correspondientes a 42 viviendas.

6.- Con fecha 16 de marzo de 2012, el Consejo de Ministros, adoptó un plan de reestructuración y racionalización del sector público, que fue publicado mediante orden de hacienda y administraciones públicas /583/2012, de 20 de marzo, en el Boletín Oficial del Estado de 24 de marzo de 2012, el cual tenía como principal objetivo abordar la reducción y el saneamiento del sector público empresarial y fundacional al objeto de intentar solucionar las duplicidades y solapamientos en las estructuras societarias y las ineficiencias operativas existentes que conllevan un incremento del gasto en el sector público empresarial y fundacional estatal.

En concreto, entre otras operaciones societarias, el Consejo de Ministros, de conformidad con el artículo 169.1.f de la ley de procedimiento administrativo general, autorizó la fusión por absorción de la sociedad suelo industrial de Galicia, sociedad anónima (SIGALSA) por la Sociedad suelo empresarial del atlántico, sociedad limitada (SEA), así como la disolución y liquidación de la sociedad pública de alquiler, sociedad anónima, de la cual SEPES es socio único.

- Respecto a la disolución y liquidación de la sociedad pública de alquiler, se debe señalar que con fecha 20 de abril de 2012, el órgano de Administración de SEPES, reunido en Junta General Extraordinaria de la citada sociedad, acordó su disolución, abriendo el periodo de liquidación, con el cese del Consejo de Administración de la citada compañía y nombramiento de un liquidador.

A este respecto, es importante destacar las pérdidas incurridas por dicha filial hasta el pasado ejercicio 2011, que se venía sosteniendo gracias a las aportaciones realizadas por SEPES, desde su constitución en mayo de 2005. En concreto, ha sido necesaria la aportación de una cantidad acumulada al cierre del ejercicio 2012 de más de 48 millones de euros, sin que la actividad desarrollada (alrededor de 4.800 contratos) haya tenido ninguna incidencia en el mercado del alquiler, ni mucho menos se pueda entender conseguido el objeto para el que la citada sociedad fue creada.

El acuerdo de disolución de la citada filial, se produjo por concurrencia de la causa expresada en el artículo 363.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Durante el ejercicio 2012 se ha venido trabajando junto con el liquidador en dicho proceso, culminando a principios del ejercicio 2013 la extinción de la relación laboral con todos los empleados, quedando pendientes de liquidación los activos que deben limitarse al mobiliario de oficina, estando prevista su liquidación durante el primer semestre del ejercicio 2013.

Asimismo, en el presente ejercicio, se ha gestionado la resolución de la totalidad de los contratos de alquiler existentes.

- En cuanto a la fusión de las sociedades SEA y SIGALSA, se debe señalar que son dos empresas participadas mayoritariamente por SEPES, y se ubican en el mismo término municipal; desarrollan su actividad en el mismo ámbito territorial (Galicia); tienen y desarrollan el mismo objeto social y comparten el mismo domicilio social y fiscal.

La operación de fusión tiene como objetivo integrar los patrimonios de SEA y SIGALSA y, así, agilizar y rentabilizar su estructura de gestión, acudiendo a economías de escala, facilitar la asignación de recursos y simplificar la administración y control de su negocio, reduciendo con ello gastos de explotación y órganos de administración.

Durante el ejercicio 2012, se ha venido elaborando y negociando con los distintos socios que integraban las citadas mercantiles los términos del acuerdo de fusión, aprobándose con fecha 26 de diciembre de 2012, el proyecto de fusión y los informes de administradores por unanimidad de los respectivos órganos de administración.

Con fecha 21 de junio de 2013, se ha llevado a cabo la aprobación por parte de la junta general de accionistas de la fusión mediante la absorción de SIGALSA (sociedad absorbida) por parte de SEA (sociedad absorbente), con fecha efectiva 1 de enero de 2013. La escritura pública se ha firmado el 31 de julio de 2013.

- Adicionalmente, hay que dejar constancia de las garantías otorgadas por el órgano de administración de SEPES en fechas 26 de mayo de 2009 y 9 de febrero de 2011, en virtud de las cuales se formalizaron dos cartas de conformidad a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000 sociedad anónima por importes de 180 millones y 50 millones respectivamente, en relación a dos préstamos a largo plazo solicitados en dichos ejercicios por dicha filial, respecto de los cuales SEPES ha garantizado el 25 por ciento (según su porcentaje de participación) para el supuesto de que la citada mercantil no pueda proceder a su devolución en las correspondientes fechas de vencimiento.

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

3.1.- Riesgos financieros

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por la entidad y su repercusión en los estados financieros.

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

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

Riesgo de crédito

La entidad no tiene riesgo de crédito significativo ya que en general, el cobro a sus clientes está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de excedentes de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

El riesgo de crédito de la entidad por tanto, es atribuible principalmente a sus deudas comerciales.

Riesgo de tipo de interés

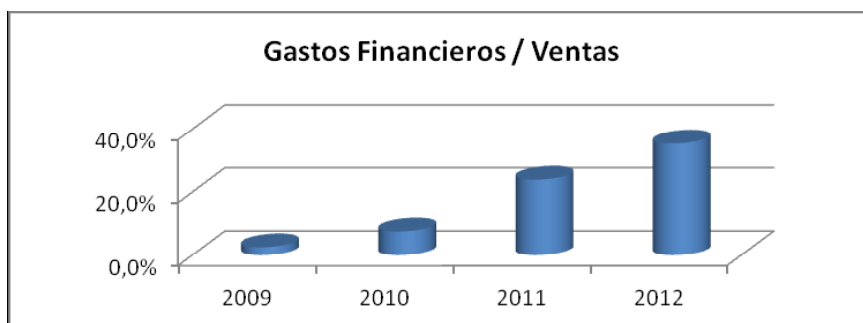
Las únicas deudas relevantes referenciadas a un tipo de interés variable se corresponden con la deuda con el instituto de crédito oficial por importe de 250 millones de euros (euribor a 6 meses) y la deuda aplazada con motivo de la operación campamento con un tipo de interés referenciado al tipo legal del dinero. Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la entidad.

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

Riesgo de liquidez

Las cargas financieras soportadas entrañan el principal riesgo de liquidez de la entidad a medio-largo plazo. La formalización en el año 2009 de las operaciones de compra de suelo residencial (oferta pública de compra de suelo y cuarteles), así como la formalización en 2011 de la compra de suelo residencial en

Madrid – operación campamento - han ocasionado una evolución de la carga financiera que viene reflejada en el siguiente cuadro:



El gasto financiero de 2009 no llegaba al millón de euros y como puede observarse en el gráfico, tan solo representaba el 2,6 por ciento de las ventas, mientras que en 2012, debido a las operaciones descritas, la carga financiera alcanza los 11.9 millones, el 35,5 por ciento de las ventas, con la consiguiente limitación que ello supone en la toma de decisiones de gestión.

Con fecha 31 de mayo de 2013, se ha firmado un acuerdo entre el instituto de vivienda, infraestructura y equipamiento de la defensa (INVIED) y SEPES, en relación con el convenio suscrito con fecha 24 de octubre de 2011 para la enajenación de suelos de titularidad del estado-ramo de defensa y para el desarrollo del ámbito área de planeamiento remitido 10.02 instalaciones militares de campamento del plan general ordenación urbana de Madrid, elevándose a escritura pública el 18 de julio del 2013.

Los efectos contables derivados del acuerdo descrito se registrarán en 2013 y se corresponderán, por una parte, a la devolución de terrenos al INVIED valorados en libros en 112.9 millones de euros, que se darán de baja en el ejercicio 2013 contra la deuda correspondiente que se mantenía con dicho organismo, así como la liberación de los gastos financieros acumulados a 31 de diciembre de 2012 que ascendían a 4.9 millones de euros que se llevarán contra el resultado del ejercicio 2013.

3.2.- Riesgos de mercado.

SEPES actúa, principalmente, en el segmento del suelo, dedicado a la promoción del mismo.

La actual coyuntura del sector, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante 2012, se haya continuado con los ajustes de precios, ajustes que ya se iniciaron en ejercicios anteriores, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos.

3.3.- Riesgos en materias de índole legal y fiscal.

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

3.4.- Riesgos económicos.

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

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso, a partir del ejercicio 2015 debe empezarse a devolver el principal del préstamo concertado con el instituto de crédito oficial utilizado para financiar operaciones de compra de suelo en los ejercicios 2009 a 2011 a razón de 50 millones por ejercicio, lo cual supondrá un gran reto para la entidad dado el nivel actual de ventas y el volumen actual de inversiones comprometidas.

4. Actividad institucional en 2012.

La actividad institucional de SEPES se ha centrado en el presente ejercicio en la participación en salones y ferias para la promoción de suelo, con el objetivo de fomentar su comercialización.

Los salones más representativos donde la entidad ha hecho acto de presencia para fomentar su producto residencial han sido el Salón Inmobiliario de Madrid (Madrid) durante los días 19 a 22 de abril y Barcelona meeting point (Barcelona), del 17 al 21 de octubre. En relación a la promoción del producto industrial, se participó en el salón feria regional del campo de Castilla la Mancha (Manzanares, Ciudad Real) del 18 al 21 de julio.

Asimismo, se realizó la visita de obra a la actuación El Prado Ampliación (Mérida, Badajoz) y se participó en la inauguración de la primera tienda comercial (Decathlon) el 29 de noviembre de 2012, donde se ha simultaneado la apertura de dicha tienda, con las obras de urbanización del citado polígono.

Igualmente, desde sepes se han mantenido y se vienen manteniendo numerosos encuentros institucionales con comunidades autónomas y ayuntamientos, con el fin de coordinar y potenciar la actuación de SEPES en dichos territorios. Un ejemplo de ello son los casos de Ceuta y Melilla donde SEPES está realizando obras de edificación y entrega de viviendas por parte del Ministerio de Fomento a las ciudades autónomas.

5. Actividad empresarial en 2012.

parques empresariales			
Inversión en parques empresariales en 2012			importe (millones de euros)
			21,89
Parques empresariales terminados en 2012	número	superficie bruta (hectárea)	superficie neta (hectárea)
	2	167 hectáreas	98,66 hectáreas
Parques empresariales en obras a 31-12-2012	número	superficie bruta (hectárea)	
	2	54	
Parques empresariales en desarrollo a 31-12-2012	número	superficie bruta (hectárea)	
	39	3.883	
Convenios de parques empresariales	número		
Convenios suscritos en 2012 de nuevos parques empresariales	0		
Ventas de suelo para parques empresariales en 2012			importe (millones de euros)
			12,18
Disponibilidad de suelo en parques empresariales a 31-12-12	número localizaciones	superficie en venta (millones de metros cuadrados)	
	88	6,55 millones de metros cuadrados.	
actuaciones residenciales			
Actuaciones residenciales terminadas en 2012	número	superficie bruta (hectárea)	
	1	1,5	
Inversión en actuaciones residenciales en 2012			importe (millones de euros)
			15,60
Actuaciones residenciales en obras a 31-12-2012	número	superficie bruta (hectárea)	numero viviendas
	1	27	1.672
Edificaciones en curso a 31-12-2012	2	--	377
Actuaciones residenciales en desarrollo a 31-12-2012	Número	superficie bruta (hectárea)	numero viviendas
	27	657 hectárea	36.523
Convenios de actuaciones residenciales	Número		
Convenios suscritos en 2012 para nuevas actuaciones residenciales	0		
Actuaciones urbanizadas disponibles en venta a 31-12-2012	número localizaciones	Superficie (metros cuadrados)	
	5	289.989 metros cuadrados	
Ventas de suelo residencial en 2012			Importe (millones de euros)
			21,43

SEPES
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Ejercicio 2012)

ÍNDICE

- I.- INTRODUCCIÓN.
- II.- OBJETIVOS Y ALCANCE DEL TRABAJO.
- III.- RESULTADOS DEL TRABAJO.
 - III.1.- Asuntos que afectan a la representatividad de las cuentas anuales del grupo.
 - III.1.1.- Limitación al alcance.
 - III.1.2.- Incertidumbre (Situación de la Sociedad Pública de Alquiler).
- IV.- OPINIÓN.
- ANEXO.- Detalle de compras de suelo de los últimos ejercicios sin análisis de deterioro.

I. INTRODUCCION

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Oficina Nacional de Auditoría en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria ha realizado el presente informe de auditoría de cuentas.

Las cuentas anuales del ejercicio 2012 del grupo SEPES a las que se refiere el presente informe han sido formuladas y puestas a disposición de esta Oficina Nacional de Auditoría a través de la aplicación CICEP.red el día 12 de septiembre de 2013. La información relativa a dichas cuentas queda contenida en el fichero GC0047_2012_F_130912_113635_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico es 8CDB5F6593ECCBE8AC43E77E08F752DC y que está depositado en la aplicación CICEP.red de la Intervención General de la Administración del Estado.

Nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público.

II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO

El objetivo de nuestro trabajo es comprobar si las cuentas anuales consolidadas examinadas representan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la entidad de acuerdo con las normas y principios contables que son de aplicación y contienen la información necesaria para su interpretación y comprensión adecuada. Asimismo, nuestro trabajo ha comprendido la revisión de que la información contable incluida en el informe de gestión consolidado concuerda con la contenida en las cuentas anuales y se ha elaborado de acuerdo con su normativa reguladora.

Nuestro examen comprende el Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2012, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Nuestro trabajo no ha incluido la realización de la auditoría de las cuentas de las sociedades dependientes de SEPES que, generalmente, son auditadas por firmas privadas de auditoría.

Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas consolidadas del ejercicio 2012. Con fecha 17 de diciembre de 2012, esta Oficina Nacional de Auditoría emitió un informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, formuladas conforme a los principios y normas contables aplicables a dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable con salvedades.

En el apartado 1.1 de la Sección III se describen las limitaciones al alcance sobre los aspectos en que no ha sido posible obtener evidencia adecuada y suficiente sobre la representatividad de las cuentas anuales.

III. RESULTADOS DEL TRABAJO

III.1. ASUNTOS SIGNIFICATIVOS QUE AFECTAN A LA REPRESENTATIVIDAD DE LAS CUENTAS DEL GRUPO

III.1.- ASUNTOS QUE AFECTAN A LA REPRESENTATIVIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES

La IGAE ha venido advirtiendo a la entidad en años anteriores de debilidades de control interno que generan un elevado riesgo de que las cuentas anuales contengan errores y omisiones significativas.

Hemos de reseñar que SEPES ha hecho un considerable esfuerzo del que han derivado algunas mejoras constatables –fundamentalmente, el inventario- o existen planes para implantarlas como son las siguientes:

- Desarrollo de la aplicación ERP SAP que se prevé entrará en funcionamiento en Enero de 2014.
- Nuevo desarrollo funcional de la estructura básica de SEPES, con el objetivo de delimitar las competencias y funciones de las diferentes Divisiones, Unidades y Secciones que la integran.
- Aprobación de algunos manuales (morosidad, contratos menores) y procedimientos (comisiones de servicio), así como el uso de un procedimiento provisional de ventas, en tanto se aprueban las normas de comercialización.

No obstante, todavía no han desaparecido los riesgos de control interno expuestos en el informe del ejercicio 2011:

- Si bien SEPES dispone de algunos procedimientos escritos y cierta estandarización, respecto a las actuaciones urbanizadoras que constituyen su actividad principal, carece de procedimientos y manuales de registro y de clara asignación de responsabilidades, lo que incide negativamente en la fiabilidad de la información. En concreto, carece de un adecuado procedimiento aprobado del proceso de formación de costes.

- Las deficiencias e insuficiencias del sistema informático impiden disponer a los servicios económico-financieros de la necesaria información de calidad, fiable y homogénea.
- Los estados financieros no se obtienen directamente de la aplicación SIGES, que no distingue los ingresos y gastos de Pérdidas y Ganancias y de Estado de Cambios de Patrimonio Neto, ni sirve de base al estado de flujos de efectivo, el cual se elabora manualmente, lo que no es adecuado para el tamaño y el número de movimientos de la entidad.
- Aunque se ha aumentado la escasa comunicación y coordinación entre departamentos de años anteriores, las medidas adoptadas para la mejora de la coordinación no han logrado todavía efectos plenos para evitar errores en la elaboración de las cuentas.

A continuación se reflejan determinadas cuestiones que afectan o pueden afectar a la imagen fiel de las cuentas del ejercicio 2012 auditadas. Asimismo, se han detectado otros hechos que, a nuestro juicio, no tienen relevancia suficiente para afectar de forma significativa a la imagen fiel de las cuentas, por lo que podrán reflejarse, en su caso, en un informe adicional.

III.1.1.-Limitación al alcance (deterioro existencias cuentas individuales)

Como ya se puso de manifiesto en el informe de auditoría de cuentas del ejercicio 2011, es necesario que la empresa realice un test de deterioro de sus existencias, dado que su valor, dada la situación de crisis del sector inmobiliario, puede haber descendido de modo significativo, en particular en las compras realizadas en los últimos años. Además, es necesario que cada año se vayan actualizando los test de deterioro realizado en años anteriores.

Según se recoge en la notas 11 y 22.3 de la memoria, SEPES efectuó durante 2012, para la formulación de las cuentas del ejercicio 2011, un análisis parcial del deterioro de sus existencias de terrenos, limitado a las dos adquisiciones más significativas de suelo realizadas en los ejercicios 2008-2010, que son las relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo –OPCS- (que incluye 8 operaciones) con un coste total de 81 millones de euros y las compras efectuadas en virtud de convenio con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (4 operaciones en Madrid, Valencia – Parque de Ingenieros y Artillería- y Sevilla) por 113 millones de euros. Sobre la base de dicho análisis, se concluyó que sus costes podrían estar por encima del valor de mercado y se dotaron deterioros por importes respectivos de 43 (OPCS) y 51 millones de euros (GIED).

En 2013, durante el transcurso de nuestra auditoría, SEPES ha analizado el posible deterioro de otras dos actuaciones significativas: Plataforma Logística del Suroeste Europeo (adquirida en 2007-2008) y Crucero Oeste (2006-2008). De estos estudios ha derivado la necesidad de dotar un deterioro en relación con las existencias de Crucero Oeste de 1,9 millones de euros, aproximadamente

En conjunto, como consecuencia de las valoraciones realizadas, se han dotado deterioros que representan un porcentaje promedio del 38,18% del coste. Las cuatro actuaciones analizadas representan un total del 19,7%, respecto a las existencias a cierre de ejercicio.

En Anexo a este informe recogemos las actuaciones que incluyen compras de suelo por importes relevantes realizadas por SEPES desde 2006 que no han sido objeto de análisis de deterioro.

El suelo total adquirido en estas actuaciones aún no parcelado asciende a 76 millones de euros figurando en inventario valoradas por 145 millones de euros, ya que al margen del suelo, en algunas de ellas se han realizado obras de urbanización y otros costes. Además de efectuar test de deterioro de suelo adquirido en estas actuaciones, la entidad debe revisar cada año la valoración de existencias de suelo que ya hayan sido objeto de análisis de deterioro.

Dado el volumen de actuaciones y la experiencia del resultado de deterioro importante obtenido en el análisis efectuado en la OPCS, GIED, y Crucero Oeste, se considera necesario incluir una limitación en el informe por el posible deterioro que pudiera surgir de las actuaciones no analizadas.

Ha de significarse que la limitación alcanza también al posible deterioro de las "actuaciones a la venta" en las que no se venden parcelas hace mucho tiempo así como otras cuya urbanización no está finalizada y el coste del suelo, adquirido con anterioridad, sumado a las obras realizadas pueda resultar un coste de existencias que se estime que no se va a poder recuperar con la venta. En este sentido, con relación al análisis de algunas de estas actuaciones antiguas o con dificultades para la venta debido a distintas circunstancias que las afectan nos remitimos a lo señalado en el informe de operativa que emitimos con fecha 23 de julio de 2012.

En conclusión, dado que el análisis de deterioro realizado por SEPES alcanza solamente a un porcentaje del 19,7 % de las existencias totales, dado el significativo deterioro obtenido del estudio de tres de las cuatro actuaciones analizadas y la situación actual del mercado inmobiliario, se considera que SEPES debería proceder a cuantificar el deterioro del resto de sus existencias, siempre basado en criterios de coste-oportunidad, sin que podamos cuantificar el efecto que resultaría para las cuentas anuales de dicho análisis.

III.1.2.-Incertidumbre.

Deterioro de la inversión en la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) S.A., en liquidación

SEPES tiene una participación del 100% de esta sociedad, constituida en 2005 con un plazo inicialmente previsto de duración de diez años y un capital inicial de 20 millones de euros.

En las cuentas anuales de 2012, SEPES tiene registrado un deterioro del valor de la inversión en la SPA, por importe de 48,17 millones de euros. Adicionalmente tiene registrada una provisión para responsabilidades de 5,34 millones de euros, tal y como se recoge en el punto 9.2 de la Memoria. En 2012, SEPES ha aportado 5 millones de euros para continuar el proceso de liquidación de la SPA, desconociéndose a fecha de realización de la auditoría las cuantías adicionales que SEPES habrá de aportar hasta la conclusión del proceso.

Según se refleja en anteriores informes, la situación de esta participada causa un grave perjuicio a la situación financiera de SEPES, no sólo por las aportaciones de capital que ha tenido que ir efectuando, sino por la incidencia en la cuenta de resultados de SEPES, que ve afectado su resultado por la contabilización del deterioro de la participación en el importe de las pérdidas de cada año.

Según se recoge en el punto tres de la Memoria, "Hechos a Destacar", la Junta General de accionistas de la SPA, en su reunión de 20 de abril de 2012, acordó proceder a la disolución y liquidación de dicha sociedad.

Las cuentas del ejercicio 2012 de la Sociedad Pública de Alquiler en Liquidación S.A., han sido auditadas por la empresa de auditoría MAZARS Auditores,S.L. , habiendo sido , al igual que en el año anterior, denegada la opinión , señalando en dicho informe que la existencia en la SPA de un patrimonio neto negativo (aún teniendo en cuenta las aportaciones realizadas por SEPES), pone de manifiesto los problemas de liquidez existentes, y genera una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad para llevar a buen fin una total liquidación.

No es posible evaluar en qué medida las circunstancias en que se encuentra la SPA, en liquidación afectarán a la situación económica de Sepes, accionista único de la sociedad que (excepto por la aportación inicial de capital que hizo el Estado), hasta la fecha, está afrontando todas las pérdidas y necesidades financieras de esta participada.

IV.- OPINIÓN

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de auditoría de las sociedades dependientes que han sido realizada por firmas privada de auditoría, excepto por la limitación al alcance recogida en el apartado 1.1 y la incertidumbre que genera la situación de la Sociedad Pública de Alquiler recogida en el apartado 1.2, las cuentas anuales consolidadas del grupo SEPES correspondientes al ejercicio 2012, representan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la entidad y contienen la información necesaria para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas y principios contables que son de aplicación.

Concordancia del Informe de gestión consolidado

De acuerdo con la normativa de aplicación la sociedad tiene que elaborar un Informe de Gestión consolidado que contiene las explicaciones que se consideren oportunas respecto a la situación y evolución de SEPES y sus sociedades dependientes y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Nuestro trabajo se ha limitado a verificar que el mismo se ha elaborado de acuerdo con su normativa reguladora y que la información contable que contiene concuerda con la de las cuentas anuales auditadas.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.red de la Intervención General de la Administración del Estado por D^a Lara Arranz Faz, Interventora Auditora y D^a María Jesús Piñón Gorricho, Jefe de División IV de Control Financiero y Auditoría del Sector Público Estatal de la Oficina Nacional de Auditoría en Madrid a 20 de septiembre de 2013.

DETALLE COMPRAS SUELO ULTIMOS EJERCICIOS PENDIENTES DE ANALIZAR EL DETERIORO

ACTUACIÓN	EJERCICIO DE ADQUISICIÓN SUELO							VALOR EN INVENTARIO DE LA ACTUACIÓN a 31-12-12	% suelo s/ valor inventario
	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	TOTAL SUELO ADQUIRIDO		
PALENCIA RESIDENCIAL	6.242.630,00	7.033.029,46	1.927.737,00	228.760,00			15.432.156,46	16.398.904,57	94%
PLATAFORMA TORNEROS			8.287.787,00	2.009.330,00	766.958,01	198.680,00	11.262.755,01	12.569.788,01	90%
LA ALJAU	6.244.528,85	1.085.559,01	1.256.158,04	1.069.813,03	165.216,31		9.821.275,24	11.054.553,33	89%
EL BULLÓN	4.372.848,50	2.449.412,00	474.065,50	407.463,00	162.785,00	196.644,00	8.063.238,00	9.255.472,20	87%
EMPRESARIAL SUZ 2AE				6.208.512,23	1.265.277,00	69.602,00	7.543.391,23	8.602.614,17	88%
INDUSTRIAL DE CIUDAD		397.731,33	487.016,24	2.225.516,94	2.274.510,56		5.384.775,07	18.803.151,93	29%
BUENAVISTA			6.014.851,25		-892.339,17		5.122.512,08	12.176.441,13	42%
EMPRESARIAL SUZ 8AE				3.455.214,56			3.455.214,56	3.946.517,71	88%
EMPRESARIAL SUZ 7AE				2.202.765,24			2.202.765,24	2.530.361,99	87%
MANANARES AMPL.	1.913.464,16		33.954,90				1.947.419,06	3.642.003,81	53%
EL RECUENCO	112.263,16	11.994,24	355.683,68	69.664,10	677.085,73	429.165,88	1.655.856,79	39.213.224,41	4%
E.S. SECTOR OVINO		934.916,32				556.123,02	1.491.039,34	2.147.463,74	69%
P. EMPR. BOLLULLOS					927.798,56	194.850,85	1.122.649,41	1.514.573,41	74%
EL PLA II	3.112,85	1.118.901,51	-11.071,14	2.578,50	6.200,00		1.119.721,72	1.948.848,53	57%
MIROBRIGA RESID.						833.531,47	833.531,47	1.407.459,20	59%
	18.888.847,52	13.031.543,87	18.826.202,47	17.879.617,60	5.353.492,00	2.478.597,22	76.458.300,68	145.211.378,14	53%