

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

13763 *Resolución de 12 de septiembre de 2019, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2018 y el informe de auditoría.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 136.3 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, por el que se establece que 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, la cuenta de pérdidas y ganancias, los restantes estados que conforman las cuentas anuales y el informe de auditoría de cuentas, se hace pública la información contenida en las cuentas anuales individuales de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo correspondientes al ejercicio 2018 que figuran como Anexo I, y el informe de auditoría incluido en el Anexo II de esta resolución.

Madrid, 12 de septiembre de 2019.—El Director General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, P. S. (Resolución 18 de octubre de 2011 del Consejo Administración), el Secretario General, Gaspar Echeverría Summers.

ANEXO I

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo

BALANCES DE LOS EJERCICIOS A 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	NOTAS	2018	2017
ACTIVO		REFORMULADO	REEXPRESADO
A) ACTIVO NO CORRIENTE		142.975.837,53	138.657.537,54
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	7	58.610,25	208.810,95
1. DESARROLLO			
2. CONCESIONES			
3. PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y SIMILARES			
4. FONDO DE COMERCIO			
5. APLICACIONES INFORMÁTICAS		58.610,25	208.810,95
6. OTRO INMOVILIZADO INTANGIBLE			
II. INMOVILIZADO MATERIAL	5	15.747.238,29	17.466.748,30
1. TERRENOS Y CONSTRUCCIONES		15.360.726,64	16.919.253,39
2. INSTALACIONES TÉCNICAS, Y OTRO		386.511,65	547.494,91
INMOVILIZADO MATERIAL			
3. INMOVILIZADO EN CURSO Y ANTICIPOS			
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS	6	21.593.014,82	20.464.662,50
1. TERRENOS		18.926.657,46	18.914.378,42
2. CONSTRUCCIONES		2.666.357,36	1.550.284,08
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO	9	93.004.602,99	91.498.289,57
1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	9.2	83.281.505,75	82.795.614,55
2. CRÉDITOS A EMPRESAS	9.1e)	9.723.097,24	8.702.675,02
3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA			
4. DERIVADOS			
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS			
V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO		4.565.681,59	4.465.196,87
1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	9.2	3.220.073,74	3.166.597,60
2. CRÉDITOS A TERCEROS		1.345.607,85	1.298.599,27
3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA			
4. DERIVADOS			
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS			
VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	19	612.240,31	611.909,97
VII. CLIENTES A LARGO PLAZO	9.1a)	7.394.449,28	3.941.919,38
B) ACTIVO CORRIENTE		944.619.478,20	957.069.497,56
I. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA			
II. EXISTENCIAS	11	801.013.817,74	804.504.088,89
1. COMERCIALES			
2. MATERIAS PRIMAS Y OTROS			
APROVISIONAMIENTOS			
3. PRODUCTOS EN CURSO		382.826.209,48	372.090.956,75
4. PRODUCTOS TERMINADOS		415.502.923,52	429.728.447,40
5. SUBPRODUCTOS, RESIDUOS Y MATERIALES RECUPERADOS			
6. ANTICIPOS A PROVEEDORES	11.a)	2.684.684,74	2.684.684,74

ACTIVO	NOTAS	2018	2017
		REFORMULADO	REEXPRESADO
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR		41.046.708,45	39.576.073,27
1. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS	9,1a)	35.680.994,47	35.017.042,06
2. CLIENTES, EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS			
3. DEUDORES VARIOS	9,1 b)	4.954.573,78	4.196.435,87
4. PERSONAL		7.968,60	25.558,75
5. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE		118.357,08	0,00
6. OTROS CRÉDITOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	13	284.814,52	337.036,59
7. ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS EXIGIDOS			
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO		2.832.056,46	2.817.761,48
1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO			
2. CRÉDITOS A EMPRESAS	9.1c)	2.832.056,46	2.817.761,48
3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA			
4. DERIVADOS			
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS			
V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	9.1c)	26.525.829,73	79.412.388,68
1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO			
2. CRÉDITOS A EMPRESAS			
3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA			
4. DERIVADOS		0,00	0,00
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	9.1c)	26.525.829,73	79.412.388,68
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		1.783,74	5.011,44
VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		73.199.282,08	30.754.173,80
1. TESORERÍA		73.199.282,08	30.754.173,80
2. OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES			
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.087.595.315,73	1.095.727.035,10

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2018	2017
		REFORMULADO	REEXPRESADO
A) PATRIMONIO NETO	10	875.400.990,14	869.469.846,01
A-1) FONDOS PROPIOS	10	851.734.996,82	844.598.875,24
I. CAPITAL		267.276.883,57	267.276.883,57
1. CAPITAL ESCRITURADO		267.276.883,57	267.276.883,57
2. (CAPITAL NO EXIGIDO)			
II. PRIMA DE EMISIÓN			
III. RESERVAS		885.393.361,37	885.393.361,37
1. LEGAL Y ESTATUTARIAS		780.861.046,06	780.861.046,06
2. OTRAS RESERVAS		104.532.315,31	104.532.315,31
IV. (ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)			
V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		(389.248.170,67)	(397.885.488,18)
1. REMANENTE			

	NOTAS	2018	2017
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		REFORMULADO	REEXPRESADO
2. (RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES)		(389.248.170,67)	(397.885.488,18)
VI. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	9,2 y 10	81.176.800,97	81.176.800,97
VII. RESULTADO DEL EJERCICIO	14	7.136.121,58	8.637.317,51
VIII. (DIVIDENDO A CUENTA)			
IX. OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO			
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		(470.492,36)	(470.492,36)
I. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	8	(470.492,36)	(470.492,36)
II. OPERACIONES DE COBERTURA			
III. OTROS			
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	19	24.136.485,68	25.341.463,13
B) PASIVO NO CORRIENTE		136.835.938,16	150.372.795,83
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	15	22.868.850,01	22.386.732,35
1. OBLIGACIONES POR PRESTACIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL			
2. ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES			
3. PROVISIONES POR REESTRUCTURACIÓN			
4. OTRAS PROVISIONES		22.868.850,01	22.386.732,35
II. DEUDAS A LARGO PLAZO	9,3b	105.976.462,99	119.593.779,17
1. OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES			
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	9,3.a	101.833.413,16	114.402.944,41
3. ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO			
4. DERIVADOS			
5. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	9,3b	4.143.049,83	5.190.834,76
6. PROVEEDORES A LARGO PLAZO			
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO			
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	19	7.990.625,16	8.392.284,31
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO			
C) PASIVO CORRIENTE		75.358.387,43	75.884.393,26
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA			
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	15	18.399.375,38	16.172.700,67
III. DEUDAS A CORTO PLAZO	9,3b	15.192.965,12	16.745.145,64
1. OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES			
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	9,3.a	13.301.100,52	13.397.512,41
3. ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO			
4. DERIVADOS			
5. OTROS PASIVOS FINANCIEROS		1.891.864,60	3.347.633,23
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO			

	NOTAS	2018	2017
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		REFORMULADO	REEXPRESADO
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR		41.765.792,15	42.966.292,17
1. PROVEEDORES		732.327,60	524.178,83
2. PROVEEDORES, EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS			
3. ACREEDORES VARIOS		2.530.669,98	2.150.312,04
4. PERSONAL (REMUNERACIONES PENDIENTES DE PAGO)		69.255,45	50.858,34
5. PASIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE			1.602.716,34
6. OTRAS DEUDAS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	13	794.558,51	981.981,01
7. ANTICIPOS DE CLIENTES	9.3.c	37.638.980,61	37.656.245,61
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		254,78	254,78
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		1.087.595.315,73	1.095.727.035,10

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017

	NOTAS	2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS		REFORMULADO	REEXPRESADO
1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	14	27.024.210,27	25.445.610,75
A) VENTAS		27.024.210,27	25.445.610,75
B) PRESTACIONES DE SERVICIOS			
2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO	11	(17.515.652,86)	(10.811.905,36)
3. TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO			
4. APROVISIONAMIENTOS		6.229.970,22	(6.564.522,63)
A) CONSUMO DE MERCADERIAS			
B) CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	14	(4.889.757,38)	(6.882.088,23)
C) TRABAJOS RELIZADOS POR OTRAS EMPRESAS			
D) DETERIORO DE MERCADERIAS, MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTO	11	11.119.727,60	317.565,60
5. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		2.097.541,75	8.284.333,71
A) INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	14	490.905,15	1.238.242,65
B) SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO	19	1.606.636,60	7.046.091,06
6. GASTOS DE PERSONAL		(7.934.362,97)	(8.004.192,36)
A) SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS		(6.080.878,59)	(6.187.050,55)
B) CARGAS SOCIALES	14	(1.853.484,38)	(1.817.141,81)
C) PROVISIONES			
7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(9.970.356,13)	(10.934.917,36)
A) SERVICIOS EXTERIORES		(1.599.508,91)	(1.622.995,47)
B) TRIBUTOS		(1.531.763,56)	(1.587.751,55)
C) PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES POR OP. COMERCIALES	9.1a)	(4.389.822,70)	(10.792.220,80)
D) OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE		(273.840,23)	(734.915,43)

	NOTAS	2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS		REFORMULADO	REEXPRESADO
E) VARIACIÓN PROVISIÓN TERMINACIÓN DE PROMOCIONES	11	(2.175.420,73)	3.802.965,89
8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	5, 6 y 7	(651.214,28)	(630.015,90)
9. IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO NO FINANCIERO Y OTRAS			
10. EXCESOS DE PROVISIONES		1.492.002,84	416.938,33
11. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO			
A) DETERIORO Y PÉRDIDAS			
B) RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS			
12. OTROS RESULTADOS	14	1.603.790,20	1.346.717,28
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		2.375.929,04	(1.451.953,54)
12. INGRESOS FINANCIEROS	14	6.956.529,16	5.436.397,92
A) DE PARTICIPANTES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO			
A1) EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS			
A2) EN TERCEROS			
B) DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS		6.956.529,16	5.436.397,92
A2) DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS		280.669,66	253.418,74
B2) DE TERCEROS		6.675.859,50	5.182.979,18
13. GASTOS FINANCIEROS	14	(2.093.807,45)	(2.263.693,61)
A) POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS			
B) POR DEUDAS CON TERCEROS		(2.001.464,94)	(2.144.376,93)
C) POR ACTUALIZACION DE PROVISIONES		(92.342,51)	(119.316,68)
14. VARIACION DE VALOR RAZONABLE EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS		0,00	0,00
A) CARTERA DE NEGOCIACION Y OTROS			
B) IMPUTACION AL RESULT. DEL EJER. POR ACTIVOS FINANCIEROS DISP. VENTA			
15. DIFERENCIAS DE CAMBIO			
16. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS		(102.529,17)	8.526.511,39
A) DETERIOROS Y PERDIDAS	9.2	(102.529,17)	(145.656,77)
B) RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS		0,00	8.672.168,16
A.2) RESULTADO FINANCIERO(12+13+14+15+16)		4.760.192,54	11.699.215,70
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)		7.136.121,58	10.247.262,16
17. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	13		(1.609.944,65)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OP. CONTINUADAS(A.3+17)		7.136.121,58	8.637.317,51
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
18. RESULT. DEL EJER. PROCEDENTE DE OP.INTERRUMPIDAS NETO DE IMPUESTOS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		7.136.121,58	8.637.317,51

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2018 REFORMULADO	EJERCICIO 2017 REEXPRESADO
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		7.136.121,58	8.637.317,51
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/ gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
VI. Diferencias de conversión			
VII. Efecto impositivo	19		
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		0,00	0,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	(1.606.636,60)	(7.046.091,06)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo	19	401.659,15	1.761.522,78
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(1.204.977,45)	(5.284.568,28)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		5.931.144,13	3.352.749,23

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017									
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017									
	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGAGOS RECIBIDOS	TOTAL	
	01	02	03	04	05	08	09	10	
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	267.276.883,57	885.314.735,86	(374.957.609,34)	81.176.800,97	5.302.436,98	(470.492,36)	30.626.031,41	894.268.787,09	
I. Ajustes por cambios de criterio 2015 y anteriores									
II. Ajustes por errores del ejercicio 2016 y anteriores					(2.105.514,26)			(2.105.514,26)	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	267.276.883,57	885.314.735,86	(374.957.609,34)	81.176.800,97	3.196.922,72	(470.492,36)	30.626.031,41	892.163.272,83	
I. Total ingresos y gastos reconocidos					4.094.081,28		(921.652,14)	3.172.429,14	
II. Operaciones con socios o propietarios									
1. Aumentos de capital									
2. (-) Reducciones de capital									
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)									
4. (-) Distribución de dividendos									
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)									
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									
7. Otras operaciones con socios o propietarios									
III. Otras variaciones del patrimonio neto		78.625,51	3.118.297,21		(3.196.922,72)				

	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	267.276.883,57	885.393.361,37	(371.839.312,13)	81.176.800,97	4.094.081,28	(470.492,36)	29.704.379,27	895.335.701,97
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2017								
II. Ajustes por errores del ejercicio 2017			(26.046.176,05)		4.543.236,23		(4.362.916,14)	(25.865.855,96)
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	267.276.883,57	885.393.361,37	(397.885.488,18)	81.176.800,97	8.637.317,51	(470.492,36)	25.341.463,13	869.469.846,01
I. Total ingresos y gastos reconocidos					7.136.121,58		(1.204.977,45)	5.931.144,13
II. Operaciones con socios o propietarios								
1. Aumentos de capital								
2. (-) Reducciones de capital								
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)								
4. (-) Distribución de dividendos								
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								
7. Otras operaciones con socios o propietarios								
III. Otras variaciones del patrimonio neto			8.637.317,51		(8.637.317,51)			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	267.276.883,57	885.393.361,37	(389.248.170,67)	81.176.800,97	7.136.121,58	(470.492,36)	24.136.485,68	875.400.990,14

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017

	NOTAS	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		5.772.423,72	5.833.663,08
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.136.121,58	10.247.262,16
2. Ajustes del resultado		(10.791.633,00)	(12.165.795,07)
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	651.214,28	630.015,90
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11 Y 9,2	(6.627.375,73)	10.620.311,97
c) Variación de provisiones (+/-)	9 y 11	775.760,40	(4.100.587,54)
d) Imputación de subvenciones	19	(1.606.636,60)	(7.046.091,06)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		0,00	(8.672.168,16)
g) Ingresos financieros (-)	9,14	(6.956.529,16)	(5.436.397,92)
h) Gastos financieros (+)	9,3	2.093.807,45	2.263.693,61
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		878.126,36	(424.571,87)
3. Cambios en el capital corriente		11.696.659,36	10.862.072,79
a) Existencias (+/-)	11	17.515.652,86	10.811.905,36
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	(5.388.325,67)	7.576.924,29
c) Otros activos corrientes (+/-)		2.807,98	
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		402.216,32	(6.933.179,69)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(797.251,70)	(627.928,57)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(38.440,43)	34.351,40
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.268.724,22)	(3.109.876,80)
a) Pagos de intereses (-)	14	(2.025.879,19)	(2.163.239,11)
c) Cobros de intereses (+)	9	1.316.782,70	882.873,31
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	13	(1.612.269,52)	(1.830.818,99)
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		52.641,79	1.307,99
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		5.772.423,72	5.833.663,08
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		50.371.568,42	(66.966.827,61)
6. Pagos por inversiones (-)		(29.028.431,58)	(81.513.523,62)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(2.470.411,82)	(2.059.691,58)
b) Inmovilizado intangible			(38.752,80)
c) Inmovilizado material	5	(58.019,76)	(15.079,24)
e) Otros activos financieros		(26.500.000,00)	(79.400.000,00)
7. Cobros por desinversiones (+)		79.400.000,00	14.546.696,01
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	9.153.487,08
e) Otros activos financieros		79.400.000,00	5.393.208,93
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		50.371.568,42	(66.966.827,61)

	NOTAS	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(13.698.883,86)	(26.409.829,87)
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(13.698.883,86)	(26.409.829,87)
b) Devolución y amortización de		(13.698.883,86)	(26.409.829,87)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	9.3a	(12.591.553,18)	(25.302.499,19)
5. Otras deudas (-)	9.3b	(1.107.330,68)	(1.107.330,68)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		(13.698.883,86)	(26.409.829,87)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-12+/-D)		42.445.108,28	(87.542.994,40)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		30.754.173,80	118.297.168,20
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		73.199.282,08	30.754.173,80

Memoria 2018

1- OBJETO SOCIAL, ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD

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

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

Su objeto está definido en el artículo 4º de sus Estatutos, aprobados por el Real Decreto 1525/1999 de 1 de Octubre (B.O.E. 8.10.99). El contenido de dicho artículo es el siguiente:

"Artículo 4. Objeto.

1. 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.

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

SEPES, podrá llevar a cabo las actuaciones de adquisición de suelo que convengan 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."

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y sus sociedades dependientes se dedican fundamentalmente a la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como de su correspondiente equipamiento.

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

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

Sociedad Dependiente incluida en Consolidación	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Participación Total
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.SME	S.E.A.	C/ Del Hórreo, 86 Bajo 15702 Santiago de Compostela. (La Coruña)	83,44%	-	83,44%
SME Gestión Urbanística de La Rioja, S.A., en liquidación	GESTUR LA RIOJA	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	75,00%	-	75,00%
Junta de Compensación S.U.D.14 UA1 Área de Valcorba	VALCORBA	Avda. de Navarra nº 4 1ºB (Soria)	41,66%	-	41,66%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los efectos cuantitativos más relevantes en las cuentas individuales de Gestur Rioja por el cambio de criterio han sido un deterioro neto de sus activos de 2.335 miles de euros.

Estos ajustes no han tenido efecto en las cuentas individuales de SEPES, pero sí en las consolidadas

Con fecha 20 de septiembre de 2011 SEPES adquirió fincas por las cuales participa en la Junta de Compensación Sector SUD-14 “ÁREA DE VALCORBA” (UA-1) con domicilio social en Avda. de Navarra, nº 4-1º B de Soria, con una participación del 41,66%.

Además, el Consorcio Río San Pedro (Cádiz) pertenece al grupo de sociedades dependientes participada mayoritariamente de SEPES, manteniéndose en las cuentas consolidadas en el inmovilizado financiero de la contabilidad de la dominante, excluyéndose de aplicarle el método de integración global, tal como se explica a continuación. Este consorcio fue creado en 1976 constituido por el Ministerio de la Vivienda y los Ayuntamientos de Cádiz, Puerto Real y Puerto de Santa María. En representación del Ministerio figuraba el antiguo INUR y, desde 1981, SEPES. Su objeto social, la urbanización del polígono 1-A finalizó en 1998, año desde el que el Consorcio está sin actividad, personal ni órgano de gobierno. De conformidad con lo requerido por el Tribunal de Cuentas, en el ejercicio 2015, se inició desde SEPES los trámites oportunos para su disolución formal.

Extinguida en el ejercicio 2018:

Sociedad Pública de Alquiler, S.A.: 100% participada por SEPES.

La “Sociedad Pública de Alquiler, S.A.” (S.P.A.), fue constituida en el 2005, correspondiendo el 100% del capital social a SEPES, 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.

El objeto social de la Sociedad consistía en la realización de las actividades relacionadas con la dinamización del mercado de alquiler de viviendas, a través de la incentivación de productos que aumenten el tamaño de este mercado, la promoción del aseguramiento de viviendas y la gestión, administración y asesoramiento en el alquiler de viviendas de terceros.

La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012, previa la autorización conferida por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012, acordó proceder a la disolución y liquidación de la “Sociedad Pública de Alquiler, S.A.”, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a VILLALBA-COLOMA-ANKERSMIT, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, abriéndose a partir de esta fecha el período de liquidación.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, se reunió la Junta General de la “Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación” cuyo capital pertenece en su totalidad a SEPES representada en dicho acto por su Consejo de Administración y adoptaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobación del Balance Final de la “Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación”, formulado con fecha 12 de julio de 2018 por el Liquidador.

Segundo.- Aprobación del Informe completo sobre las operaciones de liquidación de la Sociedad, emitido con fecha 12 de julio de 2018 por el Liquidador.

Tercero.- Aprobación del Proyecto de división del activo de la Sociedad elaborado por el Órgano de Liquidación.

Con fecha 28 de noviembre de 2018, ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero San Martín el liquidador elevó a público los acuerdos adoptados en la anterior Junta General, y como consecuencia de todo ello la “Sociedad Pública de Alquiler, S.A.” quedó liquidada y extinguida, y por tanto sin personalidad jurídica, solicitando al Registro Mercantil de Madrid la cancelación de sus correspondientes asientos. Habiendo quedado registrada el día 14 de enero de 2019.

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

Sociedad	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa	Indirecta	Participación Total
Deportivo Santa Ana, S.L.	DEPORTIVO SANTA ANA	Padua, 1 Polígono Residencial Santa Ana.-30319 Cartagena (Murcia).	48,75%	-	48,75%
S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca	SAPRELORCA	Polígono Industrial de Lorca. 30817 Lorca (Murcia)	45,08%	-	45,08%
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., en liquidación	PLSWE	Avda. de Elvás s/n 06006 Badajoz	33,33%	-	33,33%
Asociación Mixta de Compensación polígono Industrial de Arinaga, en liquidación	A.M.C. ARINAGA	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº2 (Polígono Industrial Arinaga) Agüimes-Gran Canaria	30,81%	-	30,81%
Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güimar, en liquidación	A.M.C. GÜIMAR	C/ Panamá, 3-3º 38009 Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	30,00%	-	30,00%
Bilbao Ría 2000, S.A.	BILBAO RÍA 2000	C/ José Mº Olábarri, 4 - 48001 Bilbao	25,01%	-	25,01%

El 13 de julio de 2018 el Consejo de Administración de SEPES acordó empezar los trámites para la disolución y liquidación de la sociedad mercantil Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., y con fecha 25 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas de la sociedad PLSWE acordó por unanimidad la disolución de la sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 368 del TRLSC, con la correspondiente apertura del periodo de liquidación, nombrando liquidador a la sociedad “Grupo CA2 Consultores, S.L.”

De acuerdo con la legislación vigente SEPES está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 27 de septiembre de 2018.

2- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel

Estas cuentas anuales han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por el nuevo Plan General de Contabilidad, Real Decreto 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, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el ejercicio terminado en esa fecha.

2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- La vida útil de los activos intangibles y materiales: Notas 4.a y 4.b.
- Las pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos: Nota 4.c.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados: Nota 4.f.
- Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos: Nota 4.j.
- Las pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos, en especial deudores y existencias: Notas 9.1.a) y 11.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar, devoluciones de productos: Nota 4.f y Nota 4.g.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios.

4. Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2017 reexpresada, según la corrección de errores explicada en el punto 7 y 8.

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

Para facilitar la comparación de la información de ambos ejercicios, la Entidad ha procedido a reexpresar las cifras del ejercicio 2017 como consecuencia de las correcciones realizadas.

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

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

BALANCE

	2017	2017
ACTIVO		REEXPRESADO
A) ACTIVO NO CORRIENTE	138.657.537,54	138.657.537,54
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	208.810,95	208.810,95
II. INMOVILIZADO MATERIAL	17.466.748,30	17.466.748,30
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS	20.464.662,50	20.464.662,50
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO	91.498.289,57	91.498.289,57
V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	4.465.196,87	4.465.196,87
VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	611.909,97	611.909,97
VII. CLIENTES A LARGO PLAZO	3.941.919,38	3.941.919,38

	2017	2017
B) ACTIVO CORRIENTE	983.242.173,88	957.069.497,56
I. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA		
II. EXISTENCIAS	829.402.779,92	804.504.088,89
4. PRODUCTOS TERMINADOS	454.627.138,43	429.728.447,40
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	40.850.058,56	39.576.073,27
I. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS	36.291.027,35	35.017.042,06
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	2.817.761,48	2.817.761,48
V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	79.412.388,68	79.412.388,68
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	5.011,44	5.011,44
VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	30.754.173,80	30.754.173,80
TOTAL ACTIVO (A+B)	1.121.899.711,42	1.095.727.035,10

	2017	2017
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		REEXPRESADO
A) PATRIMONIO NETO	895.335.701,97	869.469.846,01
A-1) FONDOS PROPIOS	866.101.815,06	844.598.875,24
I. CAPITAL	267.276.883,57	267.276.883,57
III. RESERVAS	885.393.361,37	885.393.361,37
V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(371.839.312,13)	(397.885.488,18)
VI. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	81.176.800,97	81.176.800,97
VII. RESULTADO DEL EJERCICIO	4.094.081,28	8.637.317,51
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	29.704.379,27	25.341.463,13
B) PASIVO NO CORRIENTE	150.679.616,19	150.372.795,83
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	21.239.247,33	22.386.732,35
4. OTRAS PROVISIONES	21.239.247,33	22.386.732,35
II. DEUDAS A LARGO PLAZO	119.593.779,17	119.593.779,17
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	9.846.589,69	8.392.284,31
C) PASIVO CORRIENTE	75.884.393,26	75.884.393,26
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	16.172.700,67	16.172.700,67
III. DEUDAS A CORTO PLAZO	16.745.145,64	16.745.145,64
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	42.966.292,17	42.966.292,17
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	254,78	254,78
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	1.121.899.711,42	1.095.727.035,10

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	2017	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS		REEXPRESADO
1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	25.445.610,75	25.445.610,75
2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO	(10.811.905,36)	(10.811.905,36)

	2017	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS		REEXPRESADO
4. APROVISIONAMIENTOS	(6.564.522,63)	(6.564.522,63)
5. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2.467.112,19	8.284.333,71
6. GASTOS DE PERSONAL	(8.004.192,36)	(8.004.192,36)
7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(10.934.917,36)	(10.934.917,36)
8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	(630.015,90)	(630.015,90)
10. EXCESOS DE PROVISIONES	416.938,33	416.938,33
12. OTROS RESULTADOS	1.346.717,28	1.346.717,28
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	(7.269.175,06)	(1.451.953,54)
12. INGRESOS FINANCIEROS	6.710.383,21	5.436.397,92
B) DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	6.710.383,21	5.436.397,92
B2) DE TERCEROS	6.456.964,47	5.182.979,18
13. GASTOS FINANCIEROS	(2.263.693,61)	(2.263.693,61)
14. VARIACION DE VALOR RAZONABLE EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0,00	0,00
16. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	8.526.511,39	8.526.511,39
A.2) RESULTADO FINANCIERO(12+13+14+15+16)	12.973.200,99	11.699.215,70
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)	5.704.025,93	10.247.262,16
17. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	(1.609.944,65)	(1.609.944,65)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OP. CONTINUADAS(A.3+17)	4.094.081,28	8.637.317,51
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	4.094.081,28	8.637.317,51

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

Según el Nuevo Plan General de Contabilidad se han agrupado los deterioros y amortizaciones con los elementos a los que corresponde.

6. Cambios en criterios contables

No ha habido cambios de criterios contables en el ejercicio 2018.

7. Corrección de errores

Durante el ejercicio actual se ha procedido a la corrección de errores de ejercicios anteriores, consistente en la baja de la provisión de polígonos terminados de Silvota por un importe de 684.753,02 euros, siguiendo las recomendaciones de la auditoría y el nuevo cálculo del deterioro de la actuación "El Sequero Ampliación 1ª Fase" derivado del informe geotécnico por un importe de 26.731 miles de euros. Estas correcciones se han llevado contra resultado de ejercicios anteriores.

8. Reformulación de Cuentas anuales

El Consejo de Administración de SEPES formuló las cuentas anuales del ejercicio 2018 con fecha 18 de marzo de 2019.

Con posterioridad a dicha fecha, se han observado una serie de ajustes entre los que destacamos, a parte de los ya mencionados en el epígrafe anterior los siguientes:

- Llevar a beneficios las subvenciones no sólo en función de las ventas, sino, también en función del deterioro de las parcelas esto ha supuesto una disminución en balance de pérdidas de ejercicios anteriores de 5.817.221,52 euros y unas pérdidas del ejercicio de 22.518,20 euros.
- Recalculo de intereses de demora que ha supuesto un aumento en pérdidas de ejercicios anteriores de 1.273.985,29 euros y un beneficio en el ejercicio de 798.792,98 euros.

- Recalculo del deterioro de clientes por el motivo anterior que ha supuesto una pérdida en el ejercicio de 59.280,18 euros.
- Reparto nuevo de los costes de personal a existencias que han aumentado el beneficio del ejercicio en 261.105,43 euros y por el deterioro de estas existencias una pérdida en el ejercicio de 62.131,47 euros

A continuación se presenta una conciliación del resultado en cuentas formuladas con el resultado de las cuentas anuales reformuladas:

SALDO PYG (BENEFICIO) DEL AÑO 2018 SEGÚN CUENTAS ANUALES FORMULADAS A 18/03/2019	6.265.552,36
Subvenciones llevadas a beneficios en función del deterioro	-22.518,12
Corrección cálculo intereses de demora	798.792,98
Corrección cálculo deterioro de clientes	-59.280,18
Corrección costes de personal	261.105,43
Corrección deterioro de existencias	-62.131,47
Provisión Impuestos	-45.399,42
TOTAL AJUSTES	870.569,22
RESULTADO FINAL 2018 (BENEFICIO)	7.136.121,58

3- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución consiste en la aplicación de dicho a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

4- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2018, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a. Inmovilizado Intangible

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

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

El inmovilizado intangible de vida útil indefinida no se amortiza, aunque en cada cierre contable se revisa la vida útil remanente para confirmar que sigue siendo indefinida.

El inmovilizado intangible con vida útil definida se amortiza en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales.

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

La sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

b. Inmovilizado Material

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

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 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 fueron:

- Terrenos y construcciones 4.198 miles de euros
- Instalaciones 19 miles de euros
- Elementos de transporte 13 miles de euros

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

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

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

La sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

c. 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.

d. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

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

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

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

El resto de arrendamientos se clasifican como operativos.

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

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

e. Permutas

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

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

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

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

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

No se ha realizado ninguna permuta durante el ejercicio 2018.

f. Instrumentos financieros

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

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

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

1.- Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

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

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

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

a) Clasificación y valoración

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

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

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

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

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

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

. 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, entendiéndose éste como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregida por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g. Existencias

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

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

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

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

- Terrenos 24.390 miles de euros
- Solares y equipamientos 79.249 miles de euros

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

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

h. Transacciones en moneda extranjera

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

SEPES no ha realizado transacciones en moneda extranjera en el 2018.

i. Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

j. Ingresos y Gastos

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

Se reconoce una venta cuando:

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

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

k. Provisiones y contingencias

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

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

l. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

m. Gastos de personal

Los gastos de personal se devengan por el íntegro.

n. Subvenciones, donaciones y legados

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

En el ejercicio 2018 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal no solo con las ventas, sino, si están deterioradas las actuaciones.

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

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

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

o. Criterios en transacciones entre partes vinculadas

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

p. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

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

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

q. Convenios

SEPES firma convenios con los Ayuntamientos y otras Entidades Públicas para el desarrollo de sus actuaciones. Desde el año 2012 no se ha suscrito convenios que conlleven mayores compromisos económicos.

El procedimiento a seguir en los mismos es el siguiente:

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

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

r. Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones de su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de la Entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5- INMOVILIZADO MATERIAL

Evolución del inmovilizado en miles de euros:

Ejercicio 2018:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	ALTAS	BAJAS	
Terrenos y construcciones	21.239,10	(1.361,21)			19.877,88
Otras instalaciones	4.485,27		2,86		4.488,14
Mobiliario	1.292,33		1,22		1.293,55
Equipos informáticos	1.575,83		65,65		1.641,48
Elementos de transporte	181,60				181,60
TOTAL	28.774,14	(1.361,21)	69,73		27.482,66

AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	DOTACIÓN	BAJAS	
Terrenos y construcciones	4.319,84		197,31		4.517,16
Otras instalaciones	4.118,29		152,07		4.270,36
Mobiliario	1.162,48		51,53		1.214,01
Equipos informáticos	1.525,18		27,11		1.552,29
Elementos de transporte	181,60				181,60
TOTAL	11.307,39		428,03		11.735,42
VALOR NETO	17.466,75	(1.361,21)	(358,30)		15.747,24

Ejercicio 2017:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	ALTAS	BAJAS	
Terrenos y construcciones	21.239,10				21.239,10
Otras instalaciones	4.470,45		14,82		4.485,27
Mobiliario	1.292,33				1.292,33
Equipos informáticos	1.575,58		0,26		1.575,83
Elementos de transporte	181,60				181,60
TOTAL	28.759,06		15,08		28.774,14

AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	DOTACIÓN	BAJAS	
Terrenos y construcciones	4.122,53		197,31		4.319,84
Otras instalaciones	3.966,59		151,70		4.118,29
Mobiliario	1.107,45		55,03		1.162,48
Equipos informáticos	1.505,35		19,83		1.525,18
Elementos de transporte	181,60				181,60
TOTAL	10.883,52		423,87		11.307,39
VALOR NETO	17.875,54		(408,79)		17.466,75

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

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

Sepes tiene Inmovilizado Material en uso totalmente amortizados por valor de 5.454,21 miles de euros.

No existen compromisos de compra de Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

6- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El saldo a 31 de diciembre de 2018 comprende cuatro elementos:

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

Las construcciones del Deportivo Santa Ana se siguen amortizando al 2 por ciento anual.

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

3.- Con la misma finalidad y mientras que no se comienzan las obras de urbanización del polígono Tordesillas resto, y para obtener un rendimiento de las fincas, se ha realizado dos contratos privados de arrendamiento, con una superficie de 78.785 metros cuadrados.

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

El detalle en miles de euros es el siguiente:

Año 2018:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	ALTAS	BAJAS	
Terrenos	18.914,38	12,28			18.926,66
Construcciones	3.053,86	1.189,06			4.242,92
AMORTIZACIÓN					
Construcciones	1.503,58	72,99			1.576,57
SALDO NETO					
Terrenos	18.914,38	12,28			18.926,66
Construcciones	1.550,28	1.116,07			2.666,36
TOTAL	20.464,66	1.128,35			21.593,01

Año 2017:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	ALTAS	BAJAS	
Terrenos	16.114,05	2.800,33			18.914,38
Construcciones	3.053,86				3.053,86
AMORTIZACIÓN					
Construcciones	1.442,48		61,10		1.503,58
SALDO NETO					
Terrenos	16.114,05	2.800,33			18.914,38
Construcciones	1.611,38		(61,10)		1.550,28
TOTAL	17.725,43	2.800,33	(61,10)		20.464,66

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

7- INMOVILIZADO INTANGIBLE

Evolución del inmovilizado en miles de euros.

Año 2018:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES		SALDO FIN EJERCICIO
		ALTAS	BAJAS Y TARSPASOS	
Aplicaciones informáticas	2.033,45			2.033,45
Anticipos Inmov.intangibles				
AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR	VARIACIONES		SALDO FIN EJERCICIO
		DOTACIÓN	BAJAS Y TARSPASOS	
Aplicaciones informáticas	1.824,64	150,20		1.974,84
SALDO NETO	208,81	(150,20)		58,61

Año 2017:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES		SALDO FIN EJERCICIO
		ALTAS	BAJAS Y TARSPASOS	
Aplicaciones informáticas	1.994,70	38,75		2.033,45
Anticipos Inmov.intangibles				
AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR	VARIACIONES		SALDO FIN EJERCICIO
		DOTACIÓN	BAJAS Y TARSPASOS	
Aplicaciones informáticas	1.679,59	145,05		1.824,64
SALDO NETO	315,11	(106,30)		208,81

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

Las adiciones del ejercicio corresponden a distintas licencias del nuevo equipo informático.

Se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas por un importe de 1.892,39 miles de euros.

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2018.

8- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

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

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

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

En el año 2010 se estudió la depreciación de este activo debido a la bajada del IPC de viviendas durante los años 2008 a 2010, con lo que se dio una pérdida de valoración de 470 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 se ha utilizado una tasa de descuento del 4 por ciento. En la opción de compra de Entrerriós, que aumenta según IPC sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo el IPC del año y la estimación de crecimiento del mismo.

La valoración del activo Entrerriós es 1.337 miles de euros.

Al dar de baja estos activos como inmovilizado material a su Valor Neto Contable, produjo en el ejercicio 2008 una disminución de Reservas de 17.781 miles de euros, como consecuencia de la transición al nuevo Plan General Contable.

8.2. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

La entidad tiene arrendada al Club Deportivo de Santa Ana sus instalaciones por una renta anual de 167,87 miles de euros sin incluir IVA. Este canon se actualiza anualmente con arreglo a la variación del IPC interanual a diciembre de cada año.

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

Con la misma finalidad y mientras que no se comienzan las obras de urbanización del polígono Tordesillas resto, y para obtener un rendimiento de las fincas, se ha realizado dos contratos privados de arrendamiento, con una superficie de 74.785 metros cuadrados.

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

9- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR.

a) Créditos por operaciones comerciales:

La Entidad vende sus parcelas posibilitando a todo licitador el pago al contado o aplazado, lo que supone en éste último caso la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración.

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

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

CREDITOS COMERCIALES		IMPORTE MILES
CLIENTES A CORTO PLAZO		
VENCIDOS A 31-12-2018		72.552,42
AÑO 2019		3.358,02
	TOTAL	75.910,44
	DETERIORO	40.229,44
	TOTAL CLIENTES A CORTO PLAZO	35.680,99
CLIENTES A LARGO PLAZO		
	2.020	3.366,58
	2.021	2.037,04
	2.022	606,60
	2.023	469,58
	2.024	308,84
	2.025	200,37
	2.026	158,57
	2.027	139,89
	2.028	103,95
	2.029	3,03
	TOTAL	7.394,45
	TOTAL	43.075,44

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 427 miles de euros por la expropiación del polígono Gonzalo Chacón.

Aunque el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por importe de 427 miles de euros frente a la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, desde el ejercicio 2008 se encuentra totalmente provisionada la deuda, por criterio de prudencia, debido a que dicha empresa ha entrado en concurso de acreedores.

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

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

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

Se han identificado a 31 de diciembre de 2017 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.

La morosidad de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97,2% de la deuda vencida en mora. Dicha morosidad ha disminuido en los tres últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad.

Hay que destacar que el número de morosos no ha aumentado en el presente ejercicio sino que han disminuido en 36 y el importe de los mismos únicamente se incrementa por el devengo de los intereses de demora:

IMPORTE EN MILES DE EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PRINCIPAL VENCIDO	27.571,98	34.797,86	36.620,49	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322,93	32.564,97	22.590,53	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99
INTERESES VENCIDOS	5.250,63	6.121,41	6.426,49	6.197,37	5.658,11	5.376,82	5.081,16	4.806,27
INTERESES PENDIENTE DE VENCIMIENTO	3.765,60	3.182,70	2.013,98	1.200,95	586,25	343,22	163,61	100,20
INTERESES DE DEMORA	12.500,32	16.955,60	18.894,25	21.746,85	24.050,23	27.398,84	32.918,84	33.439,99
	94.411,46	93.622,53	86.545,73	83.191,48	74.826,41	73.478,11	75.178,38	72.813,05

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

El capital vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 73 millones de euros a 34 millones a finales de diciembre de 2018.

IMPORTE EN MILES DE EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PRINCIPAL VENCIDO	27.571,98	34.797,86	36.620,49	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322,93	32.564,97	22.590,53	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99
TOTAL	72.894,91	67.362,82	59.211,02	54.046,30	44.531,83	40.359,24	37.014,77	34.466,59

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 71.909.857,94 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 72.712.848,94 euros, y el importe del riesgo asociado por el “efecto arrastre de cada operación” de la deuda pendiente de vencimiento 802.991 euros.

Como se puede ver en los cuadros anteriores, el principal pendiente de moroso ha disminuido en 2.548,18 miles de euros, los intereses de demora han aumentado en 521,15 miles de euros, en cambio el deterioro abajo explicado se ha incrementado en 4.035 miles de euros.

Se han identificado a 31 de diciembre de 2018 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 39.351.229,40 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 38.448.037,36 euros, y el importe del riesgo asociado por el “efecto arrastre de cada operación” de la deuda pendiente de vencimiento 903.192,04 euros.

Estos créditos corresponden a 214 operaciones comerciales y 170 clientes. El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2018, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 37.425.849,74 euros.

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

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

Partiendo de estos datos, se ha estimado a 31 de diciembre de 2018 el valor actual de los flujos futuros utilizando el tipo de interés efectivo, en función de la expectativa razonable más probable a la fecha de formulación de los estados financieros anuales, justificada en la información disponible sobre la situación económico-financiera del cliente y sobre el estado de las acciones recuperatorias emprendidas por SEPES vía negociación o procedimiento judicial.

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

- Las condiciones contractuales de cada operación: tipo interés nominal aplicable, tipo de interés de demora aplicable, período de liquidación y sistema de amortización del principal, fechas de vencimiento, etc.
- Las circunstancias en que previsiblemente se producirán los cobros: negociación o acuerdo, novación de crédito, prescripción, condonación, ejecución por vía judicial, etc.
- 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, y su posterior venta.
- Se asimilan los bienes sin garantía hipotecaria, que por no haberse formalizado en Escritura Pública, se considera que se recuperará también la parcela.

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.

Importe de las cinco principales actuaciones y porcentaje que representan en relación al total deterioro.

Clientes de dudoso cobro	Importe deterioro a 31/12/18	% respecto al total deterioro
Los Camachos Sur I	12.507.841,42	31,43%
Parque Huelva Empresarial 1ª Fase	4.999.473,27	12,56%
Barrio San Isidro (Sector 1 y 2)	4.640.601,53	11,66%
Arinaga (20 Naves)	3.150.980,14	7,92%

Clientes de dudoso cobro	Importe deterioro a 31/12/18	% respecto al total deterioro
Torrehierro 1ª fase	1.267.875,29	3,19%
Resto Actuaciones	13.235.388,28	33,25%
TOTAL DETERIORO A 31/12/2018	39.802.159,93	100,00%
DETERIORO ANTERIOR (A 31/12/2017)	38.094.813,77	
Aplicaciones a lo largo del ejercicio	-2.328.098,79	
DIFERENCIA a cta. PyG 2018	4.035.449,90	

Al ser mayor el deterioro calculado a 31/12/2018 que el calculado a 31/12/2017 se produce un cargo (pérdida) en la cuenta de resultados del ejercicio, que asciende a la cantidad de 4.035.449,90 euros.

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

- Un flujo positivo o abono en la cuenta de resultados del ejercicio 2018 por 2.231.552,05 euros, originado por el cálculo de los flujos esperados a 31/12/2018 de clientes en los que se produce una reversión del deterioro.
- Un flujo negativo o cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2018 por -6.266.996,95 euros, resultado del mayor deterioro estimado a 31/12/2018 de algunos clientes.

La diferencia entre el flujo positivo y el flujo negativo, nos da la variación neta negativa indicada de los 4.035.449,90 euros (2.231.552,05 – 6.266.996,95).

El Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales que refleja el Balance del ejercicio 2018 asciende a la cantidad 40.229.442,47 euros compuesto por:

Deterioro de clientes por operaciones comerciales	39.802.159,88
Demarcación de carreteras	427.282,59

Este año se ha provisionado en miles de euros:

Otras provisiones por operaciones comerciales	354,37
Clientes	4.035,45
TOTAL	4.389,82

- Resto de deudores:

Su composición a 31 de diciembre de 2018 en miles de euros es la siguiente:

DEUDORES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

	Importe ejercicio anterior	Aumentos en el ejercicio	Bajas en el ejercicio	Saldo
Deportivo Santa Ana	791,04	203,13		994,16
Junta Mixta Compensación Arinaga	21,36		0,27	21,10
	812,40	203,13		1.015,26
DETERIORO	791,04	203,13		994,16
TOTAL	21,36	0,00	0,27	21,10

OTROS DEUDORES VARIOS

Concepto	Importe ejercicio anterior	Aumentos en el ejercicio	Bajas en el ejercicio	Saldo
Deudores varios	6.343,27	1.801,30	1.021,20	7.123,37
Deudores por suplidos	16,74			16,74
Deudores FEDER	3,09			3,09
Deudores otras subvenciones	200,00			200,00
Provisión de fondos a letrados y otros	87,23	39,80	61,50	65,54
TOTAL	6.650,33	1.841,10	1.082,70	7.408,74
Provisión Deudores Varios	2.475,26	39,98	39,98	2.475,26
Saldo	4.175,07			4.933,48
TOTAL DEUDORES VARIOS	4.196,44			4.954,57

- Deudores empresas del grupo son principalmente los débitos de la Asociación Mixta de Compensación de Arinaga y el Deportivo Santa Ana por su canon anual, estando totalmente provisionado.

- El saldo de Deudores varios es principalmente con Ayuntamientos o Entidades Públicas.

La partida más importantes es con la Sociedad Municipal Suelo Vivienda Valladolid por un importe de 1.041,01 miles de euros, por los costes de urbanización del polígono El Carrascal. A 31 de diciembre está totalmente provisionado.

El principal aumento en deudores este ejercicio ha sido debido a la sentencia firme dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid donde se condena al Ayuntamiento de Navalcarnero por la cantidad de 1.343.612,43 € más los intereses devengados en concepto del embargo municipal ejecutado en su día por IBI e IAE 2005-2012.

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

- En deudores por otras subvenciones está contabilizado el saldo con el Ayuntamiento de Tarazona por la subvención de 200 mil euros para la realización de la actuación.

c) Créditos a empresas del grupo.

En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 12.555.153,70 euros. La composición en miles de euros es la siguiente:

	IMPORTE	INTERESES DEVENGADOS	AMORTIZACION PRESTAMO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL
A EMPRESAS PARTICIPADAS						
BILBAO RIA 200	8.007,57	484,56		8.492,13		8.492,13
SAPRESLORCA	2.769,50	1.019,76	957,21		2.832,06	2.832,06
TOTAL	10.777,07	1.504,33	957,21	8.492,13	2.832,06	11.324,19
A EMPRESAS DEL GRUPO						
CONSORCIO RIO SAN PEDRO	1.230,96			1.230,96		1.230,96
TOTAL	1.230,96			1.230,96		1.230,96
TOTAL CREDITOS	12.008,04	1.504,33	957,21	9.723,10	2.832,06	12.555,15

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		-Activo	
(2403) Participaciones en entidades urbanísticas	3.600,06	(293) Deterioro de valor Valores negociables a largo plazo empresas del grupo	2.955,10
(2423) Préstamos a largo plazo	1.230,96	(553) Entregas a cuenta actuaciones	1.875,92
TOTAL	4.831,02	TOTAL	4.831,02

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

En relación al crédito a Bilbao Ría 2000, S.A., como consecuencia de la autorización las comfort letters por parte del Consejo de Administración de SEPES en los años 2009 y 2011, el hecho de que todos los ingresos obtenidos a través de la venta de parcelas deba de destinarse a la devolución del préstamo, y al incumplimiento de las previsiones del plan de negocio de la Sociedad para el período 2009 a 2017, esta Entidad, como accionista, debe de garantizar que la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A. cuenta con los fondos suficientes para atender el pago de sus obligaciones, de ahí que se hayan tenido que ir suscribiendo varios préstamos participativos en estos ejercicios a favor de la Sociedad.

En concreto, el Consejo de Administración de SEPES, con fecha 6 de junio de 2014, autorizó la suscripción de un préstamo participativo a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A., siendo el desembolso de SEPES de 2.501.500 euros en el año 2014.

Posteriormente, el Consejo de Administración de 19 de diciembre de 2014 autorizó la suscripción de un segundo préstamo participativo por un importe de 2.251.350 euros desembolsado en el año 2015.

En el año 2016 se concedieron dos nuevos préstamos de 1.250.750 euros cada uno con fechas 13 de abril y 13 de julio. En el año 2017 se ha concedido un nuevo préstamo de 1.500.900 euros. La fecha de vencimiento de dichos créditos en principio fue el 31 de diciembre de 2017, pero debido a la novación del crédito de Bilbao Ría 2000 con las entidades financieras de fecha 10 de mayo de 2016, éstas obligan a que los créditos participativos no sean devuelto antes de 31 de diciembre de 2025 fecha tope de devolución del crédito, y un tipo de interés variable del 5% del beneficio después de impuestos de la Sociedad. Los intereses acumulados de todo el periodo se pagarán a dicho vencimiento.

Al no tener la Sociedad beneficio hasta el momento, siguiendo un criterio de prudencia, se han calculado unos intereses implícitos de 1.748,28 miles de euros, como mayor valor de la participación, llevándose a ingresos hasta este ejercicio la cantidad de 484,56 miles de euros, en este ejercicio se ha llevado 157,57 miles de euros.

d) Préstamos al personal

De acuerdo con el artículo 40 del Convenio Colectivo, se han concedido préstamos al personal de la Entidad. El importe de dichos préstamos a 31 de diciembre es de 8.437,34 euros a largo plazo y 7.968,60 a corto plazo, de acuerdo con los siguientes vencimientos:

	2018	2019	2020	2021
Préstamos al personal	776,62	7.191,98	4.847,81	3.589,53

El número de trabajadores con préstamo de esta naturaleza son 3. El tipo de interés aplicado en estos préstamos está en la actualidad al 2 por ciento nominal anual.

En el año 2018 no se ha concedido ningún préstamo. Los préstamos concedidos proceden de operaciones de años anteriores al 2012.

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

e) Inversiones financieras a corto plazo

- Créditos a empresas su principal componente hasta este año era una deuda por enajenación del inmovilizado de 1.240 miles de euros al Ayuntamiento de Almansa por la venta en el año 2006 de las acciones de SAPRES ALMANSA.

En el año 2010 se renegoció la deuda elevándose la misma a 1.270 miles de euros por la aplicación del interés legal del dinero, y se acordó pagar 150 miles de euros en el 2010 y el resto un compromiso de gasto plurianual por plazo de cuatro años del resto de la deuda.

A pesar de que en el año 2013, el Ayuntamiento realizó un ingreso de 150 miles de euros, el saldo ha ido aumentando debido a los intereses que se han ido acumulando. Siguiendo un criterio de prudencia se sigue provisionado el saldo de la deuda pendiente más los intereses de demora.

El saldo de la deuda es a 31 de diciembre de 2018 de 1.358 miles de euros y se encuentra totalmente provisionado.

- Otros activos financieros compuestos por:

• Imposiciones a plazo corto	26.500 miles de euros
• Intereses a cobrar a corto plazo	22 miles de euros
• Fianzas constituidas a corto	4 miles de euros
	TOTAL 26.526 miles de euros

La imposición es un a 1 año en el Banco Sabadell a un interés del 0,10% con vencimiento 5 de marzo de 2019.

9.2. INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO: La participación en empresas tiene la siguiente composición en miles de euros:

	Porcentaje Participación	Valor bruto	Deterioro de Valor	Desembolsos pendientes	Saldo
Consortio Río San Pedro	64,76	3.600,06	(2.955,10)		644,96
S.M.E. Gestur Rioja, S.A. en liquidación.	75,00	2.614,40			2.614,40
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. S.M.E.(SEA)	83,44	65.454,64			65.454,64
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	41,66	16.475,49	(2.731,93)	(351,53)	13.392,03
Total Empresas del Grupo		87.862,54	(5.687,03)	(69,47)	82.106,03
S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (SAPRELORCA)	45,08	1.358,29			1.358,29
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S:A: en liquidación	33,33	1.999,80	(1.017,67)	(949,90)	32,24
Asociación Mixta de Compensación P.I. Valle De Güimar en liquidación	30,00	1.940,31			1.940,31
Bilbao Ría 2000,S.A.	25,01	2.249,69	(618,12)		1.631,57
Asociación Mixta de Compensación del P.I. Arinaga en liquidación	30,81	2.987,74			2.987,74
Deportivo Santa Ana S.L.	48,75	29,30			29,30
Total Empresas Asociadas		10.565,13	(1.635,79)	(949,90)	7.979,45
Descuentos entregas a cuenta					6.803,98

	Porcentaje Participación	Valor bruto	Deterioro de Valor	Desembolsos pendientes	Saldo
Total Inversiones Financieras a Largo Plazo		98.427,67	(7.322,82)	(1.019,37)	83.281,51
Junta Mixta de Compensación Va-2g2 Jerez	39,18	114,02	(114,02)		0,00
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	1.021,72			1.021,72
Polígono Industrial de Granadilla, S.A.	10,00	1.487,71			1.487,71
Gestión Urbanística de Baleares, S.A.	5,33	48,05			48,05
V.P.I. Logística, S.A., SME, MP	0,99	1.307,20	(644,60)		662,60
total participación Vinculadas		3.978,69	(758,62)	0,00	3.220,07
TOTAL		102.406,36	(8.081,44)	(1.019,37)	86.501,58

Con fecha 28 de noviembre de 2018 se escrituró la liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, SAU en liquidación, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 19 de enero de 2019.

Sociedades en liquidación:

Dentro de empresas participadas también está en liquidación “Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar”, “Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de Arinaga”, Plataforma Logística del Suroeste Europeo y Gestur Rioja.

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

El 13 de julio de 2018 el Consejo de Administración de SEPES acordó empezar los trámites para la disolución y liquidación de la sociedad mercantil Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., y con fecha 25 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas de la sociedad PLSWE acordó por unanimidad la disolución de la sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 368 del TRLSC, con la correspondiente apertura del período de liquidación, nombrando liquidador a la sociedad “Grupo CA2 Consultores, S.L.”

Descuentos por entregas a cuenta minora el saldo de inversiones financieras en empresas del Grupo en 6.803,97 miles de euros, por las entregas a cuenta realizadas según desglose posterior, disminuyendo el valor contable de la participación, hasta la baja definitiva de la entidad:

- Consorcio Río San Pedro 1.875,92 miles de euros
- Asociación Mixta Polígono Güimar 1.940,31 miles de euros
- Asociación Mixta Compensación Arinaga 2.987,74 miles de euros

El mayor valor de Bilbao Ría 2000 por los intereses implícitos del nuevo préstamo participativo.

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

DETERIORO DE VALOR INMOVILIZADO FINANCIERO				
	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
RÍO SAN PEDRO	2.955,10			2.955,10
BILBAO RÍA 2000	460,55	157,57		618,12
LC. VA 2G2 JEREZ DE LA FRONTERA	114,02			114,02

	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
VPI LOGÍSTICA	698,08		(53,48)	644,60
SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER	54.179,08		(54.179,08)	
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	2.731,93			2.731,93
Deportivo Santa Ana S.L.	29,30		(29,30)	
PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO	871,59	146,07		1.017,67
TOTAL	62.039,65	303,64	(54.261,85)	8.081,44

El deterioro de Bilbao Ría 2000 es debido al mayor valor de la participación por los intereses implícitos del préstamo participativo, como ellos estos intereses no lo llevan a patrimonio neto, existe un deterioro de la participación. Para que exista una correlación de ingresos y gastos se deteriora en función de los ingresos de estos intereses implícitos.

Es de significar que se recogen problemas de liquidez en los informes de auditoría de las siguientes empresas asociadas:

Los auditores de la sociedad Saprelorca, S.A. incluyen un párrafo de énfasis en el que ponen de manifiesto que la sociedad se enfrenta a unas incertidumbres, que pueden aportar dudas significativas, sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente. Estas incertidumbres están originadas por la falta de liquidez de la sociedad, para hacer frente al pago de nominal e intereses de préstamos participativos vencidos. Si bien al tratarse de préstamos participativos, son los propios socios de la entidad los acreedores, es cierto que para que la sociedad pueda seguir funcionando normalmente, resulta necesario que se cumplan los proyectos y expectativas que viene negociando con estos acreedores para el pago de dichas deudas.

El Consejo de Administración de SEPES con fecha 27 de febrero de 2019 acordó: Autorizar la novación del préstamo participativo otorgado a la participada S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (SAPRELORCA) de fecha 26 de junio de 2009. Y el acuerdo de compensación de deudas de la sociedad participada Deportivo Santa Ana, S.L. y determinar las nuevas condiciones para la explotación de las instalaciones deportivas

La dotación por deterioro reflejado en el epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias "Deterioro y pérdidas", se detalla a continuación en miles de euros:

Sociedades en liquidación		
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación		(113,61)
Plataforma Logística Suroeste Europeo		146,07
Resto del gasto del deterioro		
VPI Logística		(53,48)
Bilbao Ría 2000		157,57
Deportivo Santa Ana, S.L.		(29,30)
	Total	107,26
Reversión deterioros a largo plazo		(4,73)
	Total	102,53

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

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

- Entidades mercantiles
- Entidades urbanísticas

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

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

- . Juntas Mixtas de Compensación. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono por los mismos propietarios del suelo con solidaridad de beneficios y cargas.
- . Consorcios Urbanísticos. El objeto social de estos consorcios es el estudio, promoción y ejecución de las actividades urbanísticas, colaborando con las diversas administraciones públicas.

9.3. PASIVOS FINANCIEROS

a.- Deudas con entidades de crédito

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 28 de junio de 2017 se publicó en el BOE la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017 en la que se autoriza, en su artículo 47, a las entidades públicas empresariales que figuran en ese anexo III, a concertar operaciones de crédito durante el año 2017 por los

importes que, para cada una, figuran en el mismo. La autorización se refiere, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111.2 de la Ley General Presupuestaria, a las operaciones de crédito que no se concierten y cancelen dentro del año. En el caso de SEPES, 125 millones de euros (importe de endeudamiento bruto a contraer durante 2017 con entidades de crédito, incluidas las operaciones de refinanciación).

Asimismo el Consejo de Administración de SEPES en su reunión de fecha 29 de junio de 2017 acordó aprobar el texto del contrato de novación modificativa no extintiva del contrato de crédito suscrito entre el ICO y SEPES con fecha 23 de julio de 2009, condicionando su

formalización a la autorización del titular del Ministerio de Fomento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Estatuto de SEPES, autorización que fue otorgada por orden Ministerial de fecha 19 de julio de 2017.

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

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2018 a largo plazo es 99.929,09 miles de euros y a corto plazo 12.500 miles de euros más los intereses devengados 714,94 miles de euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2018 a 1.757,14 miles de euros.

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

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

A 31 de diciembre de 2018 se ha dispuesto de 8.523,20 miles de euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 6.041,37 miles de euros.

El valor del préstamo a 31 de diciembre a largo plazo es de 1.904,32 miles de euros y a corto plazo 85,08 miles de euros. Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 1,08 miles de euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2018 a 21,06 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 BOE del 23 de noviembre de 2010, por la que se convoca la concesión de ayudas para actuaciones de reindustrialización en el año 2011, prevé la concesión de ayudas (créditos reembolsables y en menor cuantía subvenciones) a proyectos de reindustrialización en zonas deprimidas, derivadas de manera especial de crisis de sectores tradicionales e industrias manufactureras, incluidas las consideradas por la Unión europea como regiones de baja densidad de población.

En base a la citada Resolución, SEPES presentó solicitudes para las siguientes actuaciones que cumplían 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): 632.450 euros

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

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

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

- Valcorba: 496,58 miles de euros
- Prado ampliación: 183,23 miles de euros
- Basconia: 23,15 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 recibe el 31 de diciembre de 2012. El préstamo tiene un plazo de amortización de 7 años, con 3 de carencia, al tipo de interés del 3,95 por ciento.

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

PRÉSTAMOS	Valor Actualizado	Intereses Devengados	A Corto Plazo	A Largo Plazo
Valcorba	670,09	350,38	166,67	853,80
Prado Ampliación	312,26	75,26	63,25	324,27
Prado Ampliación Urbanización	3.509,68	34,56	877,42	2.632,26
Derribos edificaciones Basconia	130,93	58,80	0,00	189,73
TOTAL PRÉSTAMOS	4.622,96	519,00	1.107,33	4.000,06
Intereses de préstamos a corto plazo			716,02	
Préstamo Vasco Mayacina a corto plazo			85,08	1.904,32
Préstamo ICO			12.500,00	99.929,09
Total deudas con entidades de crédito			13.301,10	101.833,41
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136,00
Intereses de otros préstamos a corto plazo			34,56	
Otros pasivos financieros			749,97	6,99
TOTAL			15.192,97	105.976,46

Otros pasivos financieros incluye Fianzas recibidas a corto plazo por importe de 738,26 miles de euros y deudas con proveedores de inmovilizado por 11,71 miles de euros y las fianzas recibidas a largo plazo para arrendamientos rústicos por 6,99 miles de euros.

c.- Anticipos de clientes

La composición de este saldo en miles de euros es la siguiente:

CONSTRUCCIÓN 600 VIV EN MELILLA	27.697,89
EPSA LA FLORIDA	6.700,07
ZAL DE VALENCIA	1.260,92
ANTICIPO RESTO POLÍGONOS	1.973,45
OPCIONES DE COMPRA Y OTROS	6,65
	37.638,98

Los importes más significativos de esta partida son:

- Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Melilla, explicados en la Nota 23.3.
- El anticipo en 2010 de los gastos de urbanización de EPSA, Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en La Florida.
- La opción de compra, firmada en 2009, de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A., para la manzana D2 de la ZAL de Valencia (con vencimiento 2020).

10- PATRIMONIO NETO

La composición del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2018 en miles de euros es:

CAPITAL	267.276,88
RESERVAS ESTATUTARIAS	104.453,69
RESERVA REVALORIZACIÓN RDL 7/96	780.861,05
OTRAS RESERVAS	78,62
RESULTADO NEGATIVO EJERCICIOS ANTERIORES	(389.248,17)
OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	81.176,80
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS	24.136,49
AJUSTE POR CAMBIO DE VALOR	(470,49)
RESULTADO DEL EJERCICIO	7.136,12
TOTAL	875.400,99

Las aportaciones de los socios se originan como consecuencia de la transmisión gratuita por parte de INFOINVEST, S.A. en cumplimiento del “Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial” de 1.465.140,00 metros cuadrados valorados en 17.224 miles de euros de parte de la actuación “El Rebollar” y la adscripción gratuita de SEA por 63.953 miles de euros.

11- EXISTENCIAS

La evolución de las existencias en miles de euros en el año 2018 ha sido:

EXISTENCIAS	TERRENOS	SOLARES	CONSTRUCCIONES	SOLARES READQUIRIDOS	TOTALES
SALDO INICIAL	529.651,69	520.660,95	26.576,96	7.937,34	1.084.826,94
APROVISIONAMIENTOS	904,56	3.567,51	417,53	0,16	4.889,76
COSTES INDIRECTOS	1.502,83		20,73		1.523,55
TRASPASOS	(3.608,63)	3.608,63	0,00		0,00
Bº READQUISICIONES					13,34
DISMINUCIÓN COSTE VENTAS	0,00	(22.149,52)	(1.152,71)	(640,08)	(23.942,31)
TOTAL VARIACIÓN EXISTENCIAS	(1.201,24)	(14.973,38)	(714,45)	(639,92)	(17.515,65)
BAJA CONTRA DETERIORO	0,01				0,01
RECUPERACIONES CLIENTES		1.405,01	172,93		1.577,94
TRASPASO A INMOVILIZADO	1.358,12		(1.235,46)		122,65

EXISTENCIAS	TERRENOS	SOLARES	CONSTRUCCIONES	SOLARES READQUIRIDOS	TOTALES
SALDO FINAL	529.808,57	507.092,58	24.799,97	7.297,42	1.068.998,54
DETERIORO VALOR	146.982,36	117.934,30	2.556,01	3.196,74	270.669,41
TOTAL	382.826,21	389.158,28	22.243,96	4.100,68	798.329,13
ANTICIPO A PROVEEDORES					2.684,68
TOTAL EXISTENCIAS					801.013,82

Las variaciones más importantes durante el año 2018 han sido:

En el epígrafe de aprovisionamientos:

Con respecto a las compras las más significativas han sido:

- La obras de urbanización de la actuación “Curtis Texeiro 2ª Fase”.
- Las obras de urbanización de “Torrehierro 2ª Fase 1ª Etapa”.
- Las obras de edificación de “Melilla 21 viviendas”
- Los pagos de los justiprecios de la “Senda” y la realización del Convenio Eléctrico con Iberdrola.
- Pago de los justiprecios de “Loma de Colmenar”

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.

Así mismo, está totalmente provisionado El Trocadero Resto por 773,84 miles de euros.

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

En las cuentas anuales 2013, y dado que ya existían indicios de deterioro de las existencias de la Entidad al cierre de 2011 y 2012, en especial, en lo relativo a las adquisiciones de suelo de los últimos ejercicios (como se ponía de manifiesto en los informes de auditoría de dichos ejercicios), se realizó el siguiente trabajo: i) continuación de los análisis de deterioro de las actuaciones de la Entidad alcanzado una cobertura del 99% del inventario; ii) contratación de una empresa tasadora independiente que realizó las valoraciones de las principales actuaciones a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 para evaluar el deterioro en cada uno de estos ejercicios. El resultado de dichas valoraciones puso de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 17.916 miles de euros en 2013, lo que totalizaba un deterioro de 222.005 miles de euros de los que 209.501 miles de euros fueron contra provisión de existencias y 12.504 miles de euros contra provisión de riesgos y gastos.

Durante el año 2014 y 2015 y 2016, basados en esas valoraciones se han actualizado los deterioros, bien aumentándolos por mayor coste o disminuyéndolos por ventas, quedando un deterioro a 31 de diciembre de 2016 de 265.036,55 miles de euros de los cuales 7.4862, 70 miles de euros fueron contra provisión de riesgos y gastos.

En el ejercicio 2017 se procedió a actualizar el deterioro teniendo en cuenta los nuevos precios de venta aprobados por el Consejo, siempre y cuando hubiera habido ventas con dichos precios. En dicho año 2017 hubo un cambio de estimación del deterioro debido a la Sentencia 59/2017 en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales. Declara nulo ciertos preceptos legales que regula el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor.

En otros años para el deterioro se tenía en cuenta el IVT, realizándose un deterioro global por actuación. Se realizó un estudio por producto, en los productos que tenían deterioro no se han tenido en cuenta las plusvalías y se han deteriorado sólo los productos con margen negativo. El efecto neto de este cambio de estimación supuso una reversión del deterioro de 2.164 miles de euros. Siguiendo las recomendaciones de

la I.G.A.E. se efectuó un estudio de las parcelas que se encuentran con incidencias dentro del inventario de SEPES. Del resultado de dicho estudio se realizó un deterioro de las mismas por importe de 2.256 miles de euros.

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

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

En este ejercicio se ha procedido a actualizar el deterioro con el criterio del 2017.

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

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

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

El deterioro a 31 de diciembre de 2018 es de 279.821,29 miles de euros, de los cuales 9.151,88 miles de euros están en provisión de riesgos y gastos.

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

La variación de existencias y de PTP en miles de euros es el siguiente:

	VARIACION PTP	VARIACION EXISTENCIAS
POR VARIACIÓN COSTES PRESUPUESTADOS DE VENTAS DE AÑOS ANTERIORES	2.525,32	
POR VARIACIÓN DE SUPERFICIES VENTAS DE AÑOS ANTERIORES	201,66	(1.905,36)
TOTAL EJERCICIOS ANTERIORES	2.726,98	(1.905,36)
PTP AÑO COSTE REALIZADO DE LO VENDIDO		
SOLARES	(28,62)	(20.560,30)
TERRENOS	0,00	0,00
SOLARES READQUIRIDOS	0,00	(640,08)
CONSTRUCCIONES	(522,94)	(836,56)
TOTAL AÑO	(551,56)	(22.036,94)
TOTAL VARIACIÓN	2.175,42	(23.942,31)
APROVISIONAMIENTOS Y COSTES INDIRECTOS		6.426,65
TOTAL	2.175,42	(17.515,65)

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

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

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

- Suelo: adquisición, notarios, registro, etc.
- Obra: urbanización, electrificación, facultativos, etc.
- Otros: señalización, vallas, etc.

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

Como consecuencia de este informe SEPES desde el año 2003 imputa como costes de polígono los costes de personal imputables a los mismos pero únicamente en las actuaciones no en venta habiéndose llevado en este año la cantidad de 1.523,55 miles de euros.

Este año según Resolución de 14 de abril de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se han activado en existencias gastos financieros del crédito ICO por 8,61 euros.

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

La citada provisión incluye las obras pendientes y los aumentos previstos del coste de adquisición por nuevas adquisiciones o, en algunos casos de terrenos adquiridos por expropiación forzosa, por aumentos del justiprecio y sus intereses. En el año 2018 destacamos en el coste presupuestado de solares el correspondiente a coste de suelo:

- Zal de Valencia por 3.000 miles de euros.
- La Senda por 817 miles de euros.
- Loma de Colmenar 278 miles de euros.

11. a) ANTICIPOS A PROVEEDORES

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

- Primer pago por el convenio suscrito, en fecha 5 de diciembre de 2007, con el ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación Guadiel 2ª Fase por 1.554,00 miles de euros.
- Convenio aportación económica suscrito con el Ayuntamiento en el año 2009 para obras complementarias en Valdepeñas por importe de 155,8 miles de euros.
- Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en Elio Antonio por 834,88 miles de euros, y Ribadeo por 140 miles de euros.

12- MONEDA EXTRANJERA

En el ejercicio 2018 no se ha realizado ninguna operación en moneda extranjera.

13- SITUACIÓN FISCAL

	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		INGRESOS Y GASTOS DIRECTAMENTE IMPUTADOS AL PATRIMONIO NETO		RESERVAS		TOTAL
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	
SALDO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	7.136.121,58		-21.502.939,82				-14.366.818,24
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES							7.136.121,58
DIFERENCIAS PERMANENTES							143.735,76
Recargo y liberalidades	129.158,79						129.158,79
Actualización Zal	14.576,97						14.576,97
DIFERENCIAS TEMPORARIAS							(18.732.481,93)
Provisión depreciación de valores negociables	303.644,30						303.644,30
1/5 prov valores negociables ant 2013	107.109,11						107.109,11
1/5 spa		(16.844.114,10)					(16.844.114,10)
Limitación a la libertad de amortización del inmovilizado		(45.532,68)					(45.532,68)
Provisión Deportivo Santa Ana	203.126,23						203.126,23
Exceso provisión por insolvencias		(2.456.714,79)					(2.456.714,79)
BASE IMPONIBLE PREVIA							(32.955.564,41)
BASE IMPONIBLE							(32.955.564,41)
CUOTA ÍNTEGRA							0,00
RETENCIONES y PAGOS A CUENTA							118.357,08
LÍQUIDO A DEVOLVER							(118.357,08)

Una de las principales novedades introducidas por el Real Decreto Ley 3/2016 de 2 de diciembre, se refiere a la Disposición Transitoria 16ª (D.T.16ª), que en su apartado 1 mantiene el criterio de las anteriores leyes, es decir:

"1.-...La reversión de las pérdidas por deterioro dotadas con anterioridad al 1 de enero de 2013, "se integrarán en la base imponible del ejercicio en el que los fondos de la entidad participada al cierre del ejercicio excedan al del inicio..." ... "En todo caso la reversión de las pérdidas por deterioro deducidas fiscalmente antes del 1 de enero de 2013, se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016".

Durante los ejercicios 2016 y 2017 las pérdidas de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. anteriores al 2013 fueron aumentadas en la base imponible de dichos años por un importe de 8.422 miles de euros anuales. Debido a la liquidación definitiva de esta sociedad, en este año el deterioro ya es deducible en el impuesto de sociedades suponiendo una disminución de la base imponible de 16.844 miles de euros

Para el resto de participadas, correspondiendo un ensanchamiento en la base imponible del impuesto de 107.109,11 euros en el presente ejercicio.

Ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

- . Los recargos y sanciones por ajuste permanente.
- . Las provisiones por depreciación de valores negociables, Y el 1/5 de los deterioros de valores negociables deducidos con anterioridad al 2013.

Las disminuciones más importantes han sido:

- . El deterioro no deducido de la SPA explicado anteriormente
- . La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, porque la dotación del gasto tuvo la consideración de gasto no deducible.
- . La parte de amortización de los años 2013 y 2014, que no fueron deducibles por la limitación a la amortización.

Debido a las pérdidas de ejercicios anteriores 2011 a 2015 existen para compensar en ejercicios futuros las siguientes bases negativas:

AÑOS	BI NEGATIVAS	COMPENSACIONES	SALDO BI NEGATIVAS
AÑO 2011	(7.082.097,94)	7.082.097,94	0,00
AÑO 2012	(32.828.965,87)	4.807.342,77	(28.021.623,10)
AÑO 2013	(200.350.195,36)		(200.350.195,36)
AÑO 2015	(2.985.413,13)		(2.985.413,13)
AÑO 2018	(32.955.564,41)		(32.955.564,41)
TOTAL	(276.202.236,71)	11.889.440,71	(264.312.796,00)

OTROS TRIBUTOS. IVA

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

Los conceptos utilizados en esta prorrata especial han sido:

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

El porcentaje de IVA deducible en el año 2018 según esta prorrata fue el 97 % (96% en el año 2017).

El saldo deudor con las administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 en miles de euros es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Gobierno de Navarra Deudor por devolución Impuesto Sociedades 2016	
Hacienda Pública deudor por IGIC	0,42
Deudor por IPSI	284,39
TOTAL	284,81

El saldo de otras deudas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 en miles de euros es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Hacienda Pública acreedor por IVA	330,62
Organismos de la Seguridad Social acreedores	215,10
Hacienda pública acreedor por retenciones practicadas	248,84
TOTAL	794,56

14- INGRESOS Y GASTOS

La variación de existencias se detalla en la Nota 11.

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2018 en miles de euros:

COMUNIDADES	TOTAL
Andalucía	499,52
Aragón	73,16
Cantabria	3,22
Castilla la Mancha	508,32
Castilla León	73,40
Baleares	4,24
P. Asturias	-486,90
País Vasco	34,18
Extremadura	53,49
Galicia	1.695,61
Madrid	157,57
Murcia	16,47
Navarra	22,10
Rioja	525,11
Valencia	144,07
Canarias	10,67
Melilla	358,68
Ceuta	1.196,86
TOTAL	4.889,76

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

COMUNIDADES	TOTAL
Andalucía	1.466,68
Aragón	0,00
Asturias	24,70
Cantabria	0,00
Castilla la Mancha	12.910,65
Castilla León	1.090,20
Cataluña	0,00
Extremadura	163,51
Galicia	3.386,10
Madrid	0,00

COMUNIDADES	TOTAL
Murcia	3.688,50
Navarra	0,00
Rioja	916,00
Valencia	2.538,12
Canarias	839,74
Melilla	0,00
Ceuta	0,00
TOTAL	27.024,21

Las ventas más importantes han sido:

- La venta de las parcelas RC14 y RC6 del polígono de uso residencial “Aguas Vivas Ampliación” por 9,56 millones de euros.
- La venta de 15 parcelas en el polígono industrial “Curtis Texeiro 2ª fase” por un importe de 2,75 millones de euros.
- La venta de 11 parcelas del polígono industrial “El Pla II” por importe de 2,44 millones de euros
- La venta de 6 parcelas en el polígono industrial “Los Camachos Sur etapa I” por un importe de 1,46 millones de euros.
- La venta de 10 parcelas del polígono “La Golondrina” por un importe de 1,12 millones de euros.

- Con respecto a otros ingresos de explotación, los más significativos son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas y las incautaciones de fianzas.

- Otros gastos de explotación han disminuido un 1% debido principalmente a la bajada del deterioro de clientes explicado en la nota 9.1 y otros gastos de gestión corriente debido principalmente por la disminución en este ejercicio de parcelas recuperadas.

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

	2018	2017
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA EMPRESA	1.762,44	1.743,80
GASTOS SOCIALES	91,04	73,34
TOTAL	1.853,48	1.817,14

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

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

Adicionalmente existe la dotación al Fondo de pensiones de la Administración General del Estado. En el año 2018 no se ha abonado ninguna cantidad por este concepto en cumplimiento del artículo 2.3, Capítulo II del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

. En Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros, incluye el deterioro de nuestras participadas. Hay que hacer constar que este año se ha dado de baja el de la Sociedad Pública de Alquiler por su extinción definitiva.

. Los ingresos financieros han disminuido principalmente debido a la baja en los últimos años de las ventas aplazadas, y de la bajada del Euribor.

Intereses de empresas del grupo y asociadas se componen de los intereses de los préstamos a Saprelorca por un importe de 123,10 miles de euros y Bilbao Ria 2000 por 157,57 miles de euros.

. La disminución de gastos financieros se debe principalmente a la amortización del principal de 12,5 millones relativo al préstamo ICO.

15- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

La provisión de gastos polígonos terminados corresponde a convenios con los ayuntamientos, con un saldo de 3.406,82 miles de euros.

Otras provisiones para riesgos y gastos con un saldo de 10.033 miles de euros:

Dicho importe se compone principalmente de:

Dotación por la venta de la ZAL de Valencia con un saldo de 881 miles de euros por la manzana, D2, se ha provisionado este año por su actualización 14,58 miles de euros.

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 9.152 miles de euros.

Este año se ha dado de baja la provisión de la SPA que superaba el valor de su participación debido a la extinción de la misma con un saldo de 113,61 miles de euros.

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

A largo plazo:

CONCEPTO	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	TRASPASO A CORTO PLAZO	SALDO FINAL
PROV. IBI	9.880,75	646,73	(1.231,38)		9.296,10
PROV. IAE	120,67	53,57	(41,41)		132,83
PROV.POLIG TERMINADOS	3.406,82		0,00		3.406,82
PROV RIESGOS Y GASTOS	8.978,50	1.296,91	(242,31)		10.033,10
TOTAL PROVISIONES A LARGO PLAZO	22.386,73	1.997,22	(1.515,10)		22.868,85

A corto plazo:

CONCEPTO	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	TRASPASO DE LARGO PLAZO	SALDO FINAL
PROVISION PARA IMPUESTOS	2.163,35	572,45	(658,56)		2.077,24
LITIGIO RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA		137,36			137,36

CONCEPTO	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	TRASPASO DE LARGO PLAZO	SALDO FINAL
RETRIBUCIONES AL PERSONAL	10,58				10,58
PTP	13.998,77	3.691,78	(1.516,36)		16.174,19
TOTAL PROVISIONES A CORTO PLAZO	16.172,70	4.401,59	(2.174,92)		18.399,38

La bajada en la provisión del IBI es debido principalmente a la sentencia firme del Tribunal superior de Justicia de Madrid contra el Ayuntamiento de Navalcarnero por el embargo municipal en su día del IBI e IAE 2005-2012, con lo cual ya no se provisionan los recibos de IBI recibidos por dicho Ayuntamiento y se dan de baja los provisionados.

La bajada de la provisión de polígonos terminados de Silvota por un importe de 684.753,02 euros, siguiendo las recomendaciones de la auditoría. Esta corrección se ha llevado contra resultado de ejercicios anteriores.

Este año se han provisionado por un importe de 137,36 miles de euros debido a los litigios donde la demanda ha sido desfavorable para SEPES, o bien, ha habido allanamiento.

CONTINGENCIAS

Sigue en vigor el aval constituido de 1.566 miles de euros en la actuación urbanística del Parque Empresarial de Ingenieros en Villaverde, de acuerdo con el artículo 108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. El coste del aval para la Entidad es nulo, ya que el mismo se le descuenta del pago al contratista de la obra Constructora San José, S.A.

Los gastos producidos por los avales durante el año 2018 son los siguientes:

Nº REG.ESP.AVALES	IMPORTE	FECHA CONST.INSCRIP.	TIPO COMISIÓN	TOTAL GASTOS AVAL
2370-988-81388500001	1.565.557,16	11/07/2012	0,132%	8.234,84
2370-988-140260100002	191.812,05	10/07/2014	0,132%	1.008,94
0049-1810-1187.8	26.470,13	29/09/1995	0,50%	529,40
0049-1810-95-2110011226	792.935,67	08/01/2010	0,10%	3.171,76
2.576775,01				12.944,94

A 31 de diciembre de 2018 la relación de avales vivos es:

BANCO	IMPORTE	ENTIDAD BENEFICIARIA	FECHA CONST.INSCRIP.	CONCEPTO	TIPO TRIM. COMIS.RIESGO
BBVA	1.565.557,16	AYUNTAMIENTO DE MADRID	11/07/2012	EJECUCION OBRAS PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS	0,125%/0,135%
BBVA	191.812,05	AYUNTAMIENTO DE MADRID	10/07/2014	ADIC.MODIF.EJEC. OBRAS PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS	0,125%/0,135%
TOTAL BBVA	2.358.381,31				

BANCO	IMPORTE	ENTIDAD BENEFICIARIA	FECHA CONST. INSCRIP.	CONCEPTO	TIPO TRIM. COMIS. RIESGO
SANTANDER	26.470,13	JUZGADO PRIMERA INSTANCIA N° 63 MADRID	29/09/1995	J.EJEC.CONTRA HORMIGONES LA MEZQUITA S.A	0,50%
SANTANDER	792.935,67	AYUNTAMIENTO DE PUERTOLLANO	08/01/2010	URBANIZACION ACTUACION SECTOR V PUERTOLLANO	0,10%
TOTAL SANTANDER	819.405,80				
TOTAL	3.177.787,11				

Con fecha 1 de junio de 2018 se produjo un incremento de un 10% en la comisión trimestral de riesgo para los avales del BBVA.

Asimismo, SEPES tiene concedidas cartas de garantías a dos sociedades participadas cuyas deudas a 31 de diciembre en miles de euros son:

SOCIEDAD	DEUDA DE LA SOCIEDAD	IMPORTE SEGÚN % DE SEPES
Bilbao Ría 2000	39.432,24	9.863,67

16- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

17- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

En el año 2018 no se ha realizado ninguna aportación.

18- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

La entidad no realiza este tipo de operaciones.

19- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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

Por años en miles de euros:

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
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

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
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	0	782
2.010	0	2.772
2.011	0	2.159
2.012	108	1.403
2.013	195	(155)
2.014	4.138	927
2.015		(39)
2.016	1.245	6.857
2.017		5.172
2.018		963
TOTAL	173.444	149.706

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

PROGRAMAS	TOTAL PROGRAMA	INGRESOS RECIBIDOS	GASTO MÍNIMO ELEGIBLE	INVERSIÓN CERTIFICADA	INGRESOS DEVENGADOS	DEUDORES	APLICADO A RESULTADOS	INGRESOS DIFERIDOS
INTERREG.	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601	0	2.126	1.475
ARAGON	451	875	902	2.781	875	0	821	53
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	2.026	0
MELILLA	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922	0	4.922	0
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	1.904	307
MURCIA	18.598	18.598	31.733	34.610	18.598	0	16.505	2.094
GALICIA	12.558	12.558	17.798	18.599	12.558	0	12.526	32
ANDALUCIA	18.748	18.748	26.706	26.788	18.748	0	16.584	2.164
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	5.163	1.598
TOTAL	82.598	84.339	130.481	153.821	84.342	3	75.957	8.385
FEDER NUEVO 2000-2007								
ANDALUCIA	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905	0	16.099	6.806
VALENCIA	30.343	30.343	60.686	62.201	30.343	0	27.295	3.048
ASTURIAS	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895	0	2.639	1.256
CEUTA	322	322	410	906	322	0	202	120
CASTILLA - LA MANCHA	16.400	16.400	32.800	35.413	16.400	0	14.747	1.653

PROGRAMAS	TOTAL PROGRAMA	INGRESOS RECIBIDOS	GASTO MÍNIMO ELEGIBLE	INVERSIÓN CERTIFICADA	INGRESOS DEVENGADOS	DEUDORES	APLICADO A RESULTADOS	INGRESOS DIFERIDOS
GALICIA	9.401	9.401	18.802	24.904	9.401	0	7.989	1.412
MURCIA	5.070	5.070	10.141	20.124	5.070	0	4.070	1.000
ARINAGA NAVES	736	767	1.472	1.535	767	0	707	60
TOTAL FEDER NUEVO	89.073	89.104	177.911	204.446	89.104	0	73.749	15.356
TOTAL FEDER	171.671	173.444	308.392	358.267	173.447	3	149.706	23.741

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2018 un pasivo por impuesto diferido de 5.935 miles de euros.

En julio de 2005 se escrituró la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de Argame por un importe valorado en 2.229 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. A 31 de diciembre de 2018 tiene un saldo de 165 miles de euros. Tiene un activo por impuesto anticipado de 41 miles de euros.

Adicionalmente a los Fondos Feder, la Entidad recibe subvenciones de las Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales, que 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 SUBVENCION
BARRIO SAN ISIDRO	3.982.500,00	3.982.500,00		995.625,00	2.986.875,00
VASCO MAYACINA	1.884.000,00	1.884.000,00	1.506.115,08	94.471,23	283.413,69
AGUAS VIVAS	5.602.000,00	5.602.000,00	2.702.904,50	724.773,87	2.174.321,63
LOMA DE COLMENAR	2.019.000,00	2.019.000,00	1.211.838,29	201.790,43	605.371,28
TOTAL RESIDENCIALES	13.487.500,00	13.487.500,00	5.420.857,87	2.016.660,53	6.049.981,60
TARAZONA	200.000,00		44.956,11	38.760,97	116.282,92
TOTAL	13.687.500,00	13.487.500,00	5.465.813,98	2.055.421,50	6.166.264,52

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

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

	SALDO AÑO ANTERIOR		AUMENTOS DEL AÑO		APLICACIONES AÑO		SALDO	
	PN	IMPUESTO DIFERIDO	PN	IMPUESTO DIFERIDO	PN	IMPUESTO DIFERIDO	PN	IMPUESTO DIFERIDO
Residenciales	6.532,55	2.177,52			643,43	160,86	6.049,98	2.016,66
Tarazona	116,28	38,76					116,28	38,76
Feder	18.528,00	6.176,01			963,21	240,80	17.805,60	5.935,20
Argame	164,63	0,00					164,63	
TOTAL SUBVENCION	25.341,46	8.392,28	0,00	0,00	1.606,64	401,66	24.136,49	7.990,63

Los activos por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2018 en miles de euros es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Impuesto anticipado Río San Pedro	157,62
Impuesto anticipado Ayuntamiento de Morcín	41,16
Activación bases impositivas negativas	413,10
Activo Impuesto Diferido Criterio de Caja	0,36
TOTAL	612,24

20- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

No existen en el año 2018.

21- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El Consejo de Administración de SEPES con fecha 27 de febrero de 2019 acordó:

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

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

-Y el acuerdo de compensación de deudas de la sociedad participada Deportivo Santa Ana, S.L. y determinar las nuevas condiciones para la explotación de las instalaciones deportivas

22- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Todas las transacciones de SEPES con sus vinculadas se realizan a valores de mercado.

La Entidad arrienda las instalaciones deportivas al Club Deportivo Santa Ana por un canon anual en el 2018 de 167,87 miles de euros más IVA, estando las cuotas de 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 provisionadas, siguiendo un criterio de prudencia.

23- OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2018 son 145, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 143 trabajadores, sin incluir presidente y consejeros.

En el presente ejercicio 2018, estuvo vacante el jefe de la Dirección Financiera y se ha cubierto la jefatura de la Dirección de Relaciones Institucionales. Del resto de la plantilla este año se han dado de baja 5 trabajadores: 1 por jubilación, 2 excedencias por guarda legal, 1 baja voluntaria y 1 cese.

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

Por categorías profesionales:	Nº MEDIO DE EMPLEADOS		Nº MEDIO DE EMPLEADOS discapacitados >=33%	
	2018	2017	2018	2017
Consejeros	8	8		
Total Consejeros	8	8		
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	1	1		
Resto de directores y gerentes	4	4		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	104	107		
Empleados administrativos y otros empleados de oficina	37	37		
Ocupaciones elementales				
Total trabajadores	146	149		

	A FINAL DE EJERCICIO	
	2018	
	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	3
Total consejeros	5	3
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	1	
Resto de directores y gerentes	3	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	54	47
Empleados administrativos y otros empleados de oficina	13	24
Ocupaciones elementales		
Total trabajadores	71	72

1. La auditoría de cuentas es llevada a cabo por la Intervención General de la Administración del Estado.

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración durante el año 2018 asciende a la cantidad de 47.377 euros correspondientes a 9 Consejos, frente a los 59.422 euros en 2017 correspondientes a 10 Consejos del ejercicio anterior. Debe señalarse que la cifra es menor que la máxima aprobada para esta Entidad por el Ministerio de Hacienda Y Administraciones Públicas.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos durante el año 2018 con esta Entidad. El número de consejeros no ha variado.

En relación a la retribución de los miembros de la alta Dirección, ésta ascendió a 310,32 miles de euros (261,66 miles de euros el año 2017), mientras que la retribución de la Directora General (alto cargo), ha sido de 109,41 miles de euros (107,66 miles de euros año 2016) más la antigüedad de la Directora General hasta el 20 de junio de 2018 2,3 miles de euros (4,80 miles de euros en 2017).

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

2. HECHOS A DESTACAR:

A) Saneamiento de Activos.

Ejercicio 2011

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

La ministra de Vivienda presentó en el Consejo de Ministros de 8 de noviembre de 2008 informe sobre la convocatoria. 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 (OPCS) cuyo resultado se resume a continuación:

Actuaciones	Coste	Provisión	Valor Neto
MANZANA I IBI (Alicante)	19.800.000	(4.143.479)	15.656.521
U.A. LA JARDINERA 2 TELDE (Telde Las Palmas)	2.239.248	(1.337.975)	901.273
LA ORDEN (Badajoz)	2.208.411	(1.591.921)	616.490
SECTOR V PGOU PUERTOLLANO (Ciudad Real)	5.500.000	(5.116.740)	383.260
SECTOR ULD 19-07 LA ARMUNIA (León)	10.845.000	(7.081.300)	3.763.700
LA BASCONIA (Vizcaya)	15.400.000	(2.348.531)	13.051.469
DRAGUILLO SUR SEC. SSU 5.9 (Santa Cruz de Tenerife)	14.555.961	(12.124.392)	2.431.569
SECTOR SUS-S-24 LINARES (Jaén)	10.070.880	(9.174.454)	896.426
Totales	80.619.500	(42.918.792)	37.700.708

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

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

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

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

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

Actuaciones	Coste	Provisión	Valor Neto
PARQUE CENTRAL INGENIEROS DE VILLAVERDE (Madrid)	58.504.679	(26.295.818)	32.208.862
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (Valencia)	9.110.982	(3.088.749)	6.022.233
PARQUE DE ARTILLERÍA (Valencia)	21.821.538	(13.300.759)	8.520.780
CUARTEL DE ARTILLERÍA (Sevilla)	23.474.166	(8.153.932)	15.320.234
Totales	112.911.365	(50.839.257)	62.072.108

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

- Para la valoración del suelo se tomó como referencia los parámetros empleados en su día para la determinación del precio máximo admisible de compra en el marco de la OPCS y en el marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED).
En este sentido, se consideró, como norma general, que la totalidad de las viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección, siguiendo las condiciones pactadas inicialmente en los respectivos convenios.
- Se consideró la siguiente normativa aplicable:
 - Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (en adelante LEF).
 - Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante REF).
 - Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/93).
 - Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante ECO/805/2003).
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
 - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
 - Normativa de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.
 - Regulación en materia de Vivienda protegida 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% 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% del aprovechamiento establecido por la legislación autonómica.
- Se consideró la valoración de los vuelos y mejoras existentes, si bien su efecto no fue significativo.

Ejercicio 2012:

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

Ejercicio 2013:

Durante el ejercicio 2013, siguiendo las recomendaciones indicadas por la IGAE, se continuó con el trabajo de valoración de las existencias alcanzando una cobertura del 99% del inventario, con el siguiente resultado:

ACTUACIONES EN DESARROLLO	COSTE	PROVISION		VALOR NETO
		RESERVAS	P Y G	
APR 10.02 (OPERACIÓN CAMPAMENTO)	41.121.913,69	30.430.660,79	2.113.738,90	8.577.514,00
PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2) *	15.000.000,00	11.659.107,30	535.421,70	2.805.471,00
PALENCIA RESIDENCIAL (1.563 VIV.) S.3R	16.434.132,27	9.492.352,13	600.456,14	6.341.324,00
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL (ORETANIA)	18.851.617,08	7.055.862,80	-78.995,72	11.874.750,00
CRUCERO OESTE **	11.363.413,32	6.066.181,90	-253.002,58	3.669.134,00
LA ALJAU	11.067.302,83	5.762.328,31	-1.233,48	5.306.208,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 2AE	8.624.563,06	3.329.625,40	-169.524,34	5.464.462,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 7AE	2.540.429,80	1.634.714,73	-190.303,93	1.096.019,00
BUENAVISTA	12.194.520,91	2.371.794,22	-1.115.394,31	10.938.121,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 8AE	3.957.764,35	1.663.575,48	-499.486,13	2.793.675,00
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 2ª FASE	5.941.355,86	655.804,91	-126.515,05	5.412.066,00
GUADALHORCE (PERI II)	2.891.511,30	90.459,78	81.606,52	2.719.445,00
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS	13.353.304,00	0,00	92.520,00	13.260.784,00
CTRA. ISLA RESTO	2.844.754,87		350.278,87	2.494.476,00
BUZANCA	1.090.822,70		123.777,70	967.045,00
ESPIRITU SANTO MANZANAS III Y XIV	1.008.529,94		696.803,94	311.726,00
VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE	891.285,37		25.279,37	866.006,00
LUGAR DE VIO	281.987,71		12.098,71	269.889,00
MANZANARES RESIDENCIAL	73.719,29		18.684,29	55.035,00
TOTAL	169.532.928,35	80.212.467,76	2.216.210,59	85.223.150,00

*Valor de coste del suelo adquirido

** Para calcular el valor neto, debe añadirse la provisión contabilizada en 2012 por 1.881.100 euros.

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

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

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

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

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

- Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Normativa autonómica aplicable en materia urbanística y de vivienda protegida.

Una tasa de descuento del 8% para la aplicación del método Residual Dinámico. Asimismo, se tuvo en consideración los protocolos y convenios de colaboración (con sus correspondientes adendas) formalizados entre SEPES y los diferentes Ayuntamientos de los municipios en los que se asientan las actuaciones.

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

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

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

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

Ejercicio 2014: Se procedió a actualizar el deterioro, utilizando los mismos estudios empleados en el ejercicio anterior, en su mayor parte, validados por un experto independiente, TINSA, comparándolo con el coste actualizado a 31 de diciembre de 2014, tanto en las actuaciones en desarrollo, como en venta.

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

Ejercicio 2016: Se procedió a actualizar el deterioro, teniendo en cuenta los nuevos precios de venta aprobados por el Consejo, siempre y cuando hubiera habido ventas con dichos precios.

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

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

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

ACTUACIONES	COSTE	DETERIORO ACUMULADO AÑO ANTERIOR	DETERIORO AÑO 2018	VALOR NETO
PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2)	15.000,00	12.194,53	2,50	2.802,97
APR 10.02 (OPERACION CAMPAMENTO)	42.040,11	33.297,36	-11.103,88	19.846,63
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS	13.665,80	1109,63	6,05	12.550,12
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 2ª FASE	6.366,59	929,98	24,54	5.412,07
GUADALHORCE (PERI II)	3.084,70	361,39	3,86	2.719,45
CTRA. ISLA RESTO	3.212,88	685,5	32,91	2.494,47
BUZANCA	1.186,97	217,49	2,44	967,04
ESPIRITU SANTO MANZANAS III Y XIV	1.025,10	713,28	0,09	311,73
VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE	916,3	50,2	0,10	866,00
LUGAR DE VIO	285,05	15,16		269,89
MANZANARES RESIDENCIAL	101,39	44,98	1,38	55,03
BUENAVISTA	12.669,59	1.486,48	244,99	10.938,12
PALENCIA RESIDENCIAL (1.563 VIV) S. 3R	16.544,17	10.197,43	5,42	6.341,32
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 2AE	8.731,80	3.258,18	9,16	5.464,46
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 7AE	2.587,62	1.488,94	2,66	1.096,02
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 8AE	4.033,72	1.232,48	7,56	2.793,68
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL (ORETANIA)	20.161,47	8.193,97	92,75	11.874,75
L'ALFAC III FASE ESTE	65	2,88	0,32	61,80
L'ALFAC III FASE OESTE	23,55	1,05	0,11	22,39
LA ALJAU	11.123,36	5.798,24	18,92	5.306,20
MANZANA I IBI (Alicante)	19.800,00	4.143,48		15.656,52
U.A. LA JARDINERA 2 TELDE (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 (Santa 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
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		15.320,24
PLATAFORMA LOGISTICA DEL SUROESTE EUROPEO	19.908,48	178,09	51,18	19.679,21
PIR BADAJOZ	13.091,16	117,09	9,68	12.964,40
CRUCERO OESTE	11.427,20	7.751,11	6,96	3.669,13
TROCADERO RESTO	775,01	773,08	1,93	0,00
	343.053,21	157.560,75	-10.578,39	196.070,85

B) PLAN 20.000 viviendas

El Ministerio de Fomento, ante los desajustes del mercado del alquiler en determinados ámbitos del territorio nacional, en los que la dificultad para el acceso a la vivienda en este régimen es creciente por la escasez de oferta y en consecuencia el incremento de precios, está impulsando el llamado "Plan 20.000", cuyo objeto es el incremento de 20.000 viviendas en el parque de viviendas en alquiler a precios asequibles o sociales para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que este mercado esté especialmente tensionado.

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

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

El Plan está dotado en el ejercicio 2018 con 21.518.000 euros a transferir a SEPES (Importe recibido el 30 de enero de 2019). El Ministerio de Fomento tiene programada una dotación presupuestaria, condicionada a la aprobación de los correspondientes Presupuestos Generales del Estado, para los ejercicios 2019, 2020 y 2021 de 431.796.100 euros adicionales.

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

La dotación de 21.518.000 euros para el ejercicio 2018, se destina para actuaciones en suelos titularidad de SEPES. En concreto, inicialmente, las ciudades y ámbitos urbanísticos en que se ubican los suelos son:

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

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

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

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

C) La sociedad BILBAO RÍA 2000 S.A. en Consejo de Administración de 23 de Abril de 2009 acordó aceptar la oferta de las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la financiación de sus actuaciones, por un importe de 180 millones de euros. Para su tramitación, según acuerdo, solicitaron a SEPES un "comfort letter" a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de SEPES de 26 de mayo de 2009 adoptó el acuerdo de aceptar las condiciones impuestas a SEPES, por las entidades financieras en la oferta de contrato de crédito a favor de BILBAO RÍA 2000, S.A., facultando al Presidente y al Director General para la firma de la carta de conformidad solicitada.

Posteriormente, la Sociedad solicitó un préstamo adicional de 50 millones de euros a las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. 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, S.A., facultando al Presidente y al Director General para la firma de la carta de conformidad solicitada.

Como consecuencia de la autorización de la firma de las citadas comfort letters por parte del Consejo de Administración de SEPES en los años 2009 y 2011, en julio de 2014, se formalizó un préstamo participativo a favor de la Sociedad por un importe de 10 millones de euros, que suscribió la totalidad de sus accionistas en proporción al porcentaje en el accionariado. Posteriormente, con fecha 23 de febrero del 2015 se suscribió un segundo préstamo participativo de 9 millones de euros.

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

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

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

Por lo tanto SEPES al cierre de 2018 ha aportado su porcentaje correspondiente, que asciende a la cantidad de 9.755,85 miles de euros (2.5 millones de euros en el 2014; 2.25 millones de euros en el 2015, 2,5 millones de euros en el 2016, 1,5 en el año 2017 y 1,00 millón con 600 euros en 2018).

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

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

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

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

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

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

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

En esa misma fecha de 28 de noviembre de 2014, se firma el Convenio entre el Ministerio de Fomento y SEPES en el que se acuerda la concesión directa de una subvención, que se hizo efectiva durante el 2015 y 2016 (enero).

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

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

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

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

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

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

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

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

1ª FASE:

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

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

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

2ª FASE:

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

Ejecución de 42 viviendas en cuatro parcelas del BARRIO HEBREO:

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

47 Viviendas en dos parcelas

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

3ª FASE:

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

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

4ª FASE:

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

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

24- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª, Ley 15/2010, DE 5 DE JULIO.

El período medio de pago durante el año 2018 y 2017 ha sido:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (PMP)	17	-6
Ratio de operaciones pagadas	16	-4
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	-12
	Importe en €	Importe en €
Total pagos realizados	3.362.662,63	1.839.091,22
Total pagos pendientes	211.409,65	585.300,56

Según Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, que desarrolla la ley 15/2010 de 5 de julio, de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se proporciona información del Periodo medio de pago (PMP).

El Periodo medio de pago (PMP) expresa el tiempo de pago de la deuda comercial de SEPES en términos económicos computado como plazo medio, como indicador distinto respecto del periodo legal de pago establecido en el la Ley de Contratos del Sector Público.

Los datos correspondientes al ejercicio 2017 se han calculado conforme a lo establecido en el RD 635/2014, de 25 de julio, por el que se desarrolla la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores de las Administraciones Públicas y las condiciones y el procedimiento de retención de recursos de los regímenes de financiación, previstos en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera. Esta medición con criterios estrictamente económicos puede tomar valor negativo si se paga antes de que hayan transcurrido 30 días naturales desde la presentación de las facturas o la aprobación de las certificaciones de obra.

Para el presente ejercicio 2018, los datos se han calculado conforme a lo previsto en el RD 1040/2017, de 22 de diciembre, por el que se modifica el RD 635/2014, de 25 de julio. La principal novedad es que la fecha de inicio para el cómputo del número de días naturales transcurridos tanto para las operaciones pagadas como para las pendientes de pago, es la fecha de aprobación de las facturas que acrediten la conformidad con los bienes entregados o servicios prestados una vez finalizado el necesario procedimiento de comprobación por nuestra parte, o la fecha de aprobación de las certificaciones de obra, y no como hasta 2017, que se tomaba como fecha inicial la resultante de añadir 30 días naturales a la entrada de las mismas.

ANEXO II**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES****SEPES Entidad Pública Empresarial del Suelo****Plan de Auditoría 2019****Código AUDInet 2019/419****Oficina Nacional de Auditoría****ÍNDICE**

- I. INTRODUCCIÓN.**
- II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES.**
- III. RESULTADOS DEL TRABAJO. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN FAVORABLE CON SALVEDADES.**
- IV. OPINIÓN.**
- V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.**

I. INTRODUCCIÓN

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 auditado las cuentas anuales de 2018 que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Director General de la Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES) ha remitido las cuentas formuladas por el Presidente de la entidad, responsable de la formulación de las cuentas anuales de la entidad de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 2 de la memoria adjunta y, en particular, de acuerdo con los principios y criterios contables. Asimismo, es responsable del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de las citadas cuentas anuales esté libre de incorrección material.

Las cuentas anuales a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por el Presidente y fueron puestas a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría por el Director General el 26 de julio de 2019 a través de la aplicación Cicep.Red.

SEPES inicialmente formuló sus cuentas anuales el 18 de marzo de 2019 y se pusieron a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría el mismo día. Dichas cuentas fueron modificadas en la fecha indicada en el párrafo anterior.

La información relativa a las cuentas anuales queda contenida en el fichero NF0047_2018_F_190726_121554_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con 4AE013F156F09409AB431F37655F644173FA16D28A86D71B367ADFBE630485F4 y está depositado en la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado.

II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre si las cuentas anuales adjuntas expresan la imagen fiel, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público. Dichas normas exigen que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que las cuentas anuales están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia adecuada y suficiente sobre los importes y la información recogida en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del gestor de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de los criterios contables y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el gestor, así como la evaluación de la presentación global de las cuentas anuales.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión de auditoría.

III. RESULTADOS DEL TRABAJO. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN: FAVORABLE CON SALVEDADEES

III.1 Limitación al alcance

Entre las existencias del activo del balance de SEPES, se incluye un importe de 382.826,21 miles de euros de productos en curso (actuaciones en desarrollo) que, conforme al detalle recogido en la nota 11 “Existencias” de la Memoria, resulta de minorar el saldo de 529.808,57 miles de euros de los terrenos no totalmente urbanizados que, por tanto, no están en venta, en 146.982,36 miles de euros (28% del saldo) en concepto de deterioro.

SEPES registró dicho deterioro como consecuencia de los estudios internos realizados por técnicos de la compañía contrastados con las valoraciones realizadas en 2013 por una empresa de tasación independiente. En los ejercicios posteriores no se han realizado nuevas tasaciones ni revisado las de entonces para confirmar que siguen siendo válidas.

Dado el tiempo transcurrido desde las valoraciones realizadas desde 2013 y los cambios producidos en el mercado inmobiliario que además han podido afectar de manera diversa a las distintas actuaciones en desarrollo, no nos es posible verificar y por tanto pronunciarnos sobre la razonabilidad del deterioro contabilizado a fin de 2018. SEPES ha iniciado en julio de 2019 los procedimientos necesarios para actualizar las valoraciones de las mismas.

IV. OPINIÓN

En nuestra opinión, excepto por el efecto del hecho (limitación al alcance) descrito en el apartado III “Resultados del trabajo: Fundamento de la opinión favorable con salvedades”, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES, Entidad Pública Empresarial del Suelo, así como de sus resultados

y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

La Entidad ha elaborado un Informe de Gestión que contiene las explicaciones que se consideran oportunas respecto a la situación y evolución de SEPES y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 129.3 de la Ley General Presupuestaria SEPES tiene que presentar junto con las cuentas anuales, un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume como consecuencia de su pertenencia al sector público.

Nuestro trabajo se ha limitado a verificar que 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 la Jefe de División IV de la Oficina Nacional de Auditoría el 9 de agosto de 2019.