

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 12445** *Resolución de 24 de octubre de 2013, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2012 y el informe de auditoría.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 136.4 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, por el que se establece que las entidades que deban aplicar principios contables públicos, así como las restantes que no tengan obligación de publicar sus cuentas en el Registro Mercantil, publicarán anualmente en el «Boletín Oficial del Estado» el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, un resumen de los restantes estados que conforman las cuentas anuales y el informe de auditoría de cuentas, se hace pública la información contenida en el resumen de las cuentas anuales individuales de Sepes Entidad Pública Empresarial correspondientes al ejercicio 2012 que figuran como anexo I, y el informe de auditoría incluido en el anexo II de esta resolución.

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

ANEXO I

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo

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

	Notas	2012	2011
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		181.605.624,22	179.532.179,36
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	7	515.502,29	672.912,57
1. Desarrollo			
2. Concesiones			
3. Patentes, Licencias, Marcas y Similares			
4. Fondo de Comercio			
5. Aplicaciones informáticas		515.502,29	672.912,57
6. Otro inmovilizado intangible			
II. INMOVILIZADO MATERIAL	5	21.702.126,09	20.650.709,89
1. Terrenos y construcciones		18.879.879,64	16.970.136,94
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		2.822.246,45	3.680.572,95
3. Inmovilizado en curso y anticipos			
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS	6	2.479.499,76	4.669.055,54
1. Terrenos		520.510,69	1.797.352,50
2. Construcciones		1.958.989,07	2.871.703,04
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO		96.635.754,44	62.096.816,19
1. Instrumentos de patrimonio	9.2	92.220.183,62	56.966.876,40
2. Créditos a empresas	9.1c)	4.415.570,82	5.129.939,79
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros			
V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO		60.056.770,48	91.226.714,01
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a terceros	8 y 9d)	2.008.363,63	2.162.641,75
3. Valores representativos de deuda		0,00	
4. Derivados		0,00	
5. Otros activos financieros	9.1a)	58.048.406,85	89.064.072,26
VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	19	215.971,16	215.971,16
B) ACTIVO CORRIENTE		1.468.056.700,15	1.497.073.974,60
I. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA			
II. EXISTENCIAS	11	1.227.104.833,75	1.214.472.912,44
1. Comerciales			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			
3. Productos en curso		663.603.376,03	688.786.029,56
4. Productos terminados		545.165.354,43	512.600.882,05
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		0,00	
6. Anticipos a proveedores	11.a)	18.336.103,29	13.086.000,83
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR		83.964.790,21	94.957.639,84
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1a)	62.492.016,23	61.842.576,23
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		0,00	
3. Deudores varios	9.1b)	7.388.722,38	7.271.350,67
4. Personal	9.1d)	984,70	1.413,30
5. Activos por impuesto corriente		0,00	
6. Otros créditos con las administraciones públicas	13	14.083.066,90	25.842.299,64
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO		323.172,39	33.491.309,82
1. Instrumentos de patrimonio		0,00	
2. Créditos a empresas	9.1c)	263.808,03	33.433.050,00
3. Valores representativos de deuda		0,00	
4. Derivados		0,00	
5. Otros activos financieros		59.364,36	58.259,82
V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO		106.093.958,33	55.539.616,51
1. Instrumentos de patrimonio			
2. Créditos a empresas		0,00	0,00
3. Valores representativos de deuda			
4. Derivados			
5. Otros activos financieros	9.1e)	106.093.958,33	55.539.616,51
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		15.331,96	2.538,28
VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		50.554.613,51	98.609.957,71
1. Tesorería		50.554.613,51	98.609.957,71
2. Otros activos líquidos equivalentes			
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.649.662.324,37	1.676.606.153,96

	Notas	2012	2011
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO	10	1.120.715.006,04	1.142.566.406,66
A-1) FONDOS PROPIOS	10	1.088.324.907,13	1.109.214.692,36
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		885.283.834,93	878.393.118,62
1. Legal y estatutarias		885.283.834,93	878.393.118,62
2. Otras reservas			
IV. (acciones y participaciones en patrimonio propias)			
V. Resultados de ejercicios anteriores		(124.296.653,37)	0,00
1. Remanente			0,00
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(124.296.653,37)	
VI. Otras aportaciones de socios	10	87.841.343,54	87.841.343,54
VII. Resultado del ejercicio		(27.780.501,54)	(124.296.653,37)
VIII. (dividendo a cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Activos financieros disponibles para la venta	10	(470.492,36)	(470.492,36)
II. Operaciones de cobertura			
III. Otros			
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	19	32.860.591,27	33.822.206,66
B) PASIVO NO CORRIENTE		399.481.407,00	394.142.858,55
I. Provisiones a largo plazo	15	22.916.899,56	23.341.737,23
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			
2. Actuaciones medioambientales			
3. Provisiones por reestructuración			
4. Otras provisiones	15	22.916.899,56	23.341.737,23
II. Deudas a largo plazo		361.659.875,04	355.627.281,84
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9.3a)	251.841.687,32	252.154.690,05
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros	9.3b)	109.818.187,72	103.472.591,79
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
IV. Pasivos por impuesto diferido	19	14.904.632,40	15.173.839,48
V. Periodificaciones a largo plazo			
C) PASIVO CORRIENTE		129.465.911,33	139.896.888,75
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Provisiones a corto plazo	15	21.044.509,61	19.120.758,96
III. Deudas a corto plazo		4.790.809,37	7.249.489,44
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito	9.3a)	2.623.291,15	3.763.680,79
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros	9.3b)	2.167.518,22	3.485.808,65
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.3d)	249.975,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		103.380.617,35	113.526.640,35
1. Proveedores		26.156.874,46	19.751.307,88
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas			
3. Acreedores varios		6.950.155,24	7.643.103,19
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		3.846,23	6.018,15
5. Pasivos por impuesto corriente		0,00	(1.021.349,28)
6. Otras deudas con las administraciones públicas	13	329.618,63	86.700,04
7. Anticipos de clientes	9.3c)	69.940.122,79	87.060.860,37
VI. Periodificaciones a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		1.649.662.324,37	1.676.606.153,96

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	Notas	2012	2011
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	33.611.531,38	35.463.549,13
A) Ventas		33.611.531,38	35.463.549,13
B) Prestaciones de servicios			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	11	6.869.662,41	170.026.355,96
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4. Aprovisionamientos		(39.441.792,17)	(300.634.082,23)
A) Consumo de mercaderías			
B) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	14	(37.486.450,96)	(202.998.557,53)
C) Trabajos realizados por otras empresas			
D) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamiento	11	(1.955.341,21)	(97.635.524,70)
5. Otros ingresos de explotación		2.740.040,76	3.766.725,17
A) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.069.398,81	464.135,04
B) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	19	1.670.641,95	3.302.590,13
6. Gastos de personal		(8.574.661,13)	(9.687.854,19)
A) Sueldos, salarios y asimilados		(6.471.272,70)	(7.446.254,81)
B) Cargas sociales	14	(2.103.388,43)	(2.241.599,38)
C) Provisiones			
7. Otros gastos de explotación		(12.966.096,39)	(15.432.881,44)
A) Servicios exteriores		(3.841.391,99)	(5.864.031,98)
B) Tributos		(2.332.139,34)	(4.214.712,86)
C) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(3.685.406,16)	(8.317.601,90)
D) Otros gastos de gestión corriente		(1.498.487,89)	(197.764,14)
E) Variación provisión terminación de promociones	11	(1.578.604,79)	3.565.011,87
F) Otros resultados	14	(30.066,22)	(403.782,43)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(1.459.329,52)	(1.390.933,10)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Excesos de provisiones		1.131.570,93	1.264.395,82
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	14	(7.283,06)	59.628,77
A) Deterioro y pérdidas			
B) Resultados por enajenaciones y otras		(7.283,06)	59.628,77
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		(18.096.356,79)	(116.565.096,11)
12. Ingresos financieros		9.502.006,62	11.276.955,68
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		9.502.006,62	11.276.955,68
A2) De empresas del grupo y asociadas		170.517,98	279.155,47
B2) De terceros		9.331.488,64	10.997.800,21
13. Gastos financieros		(11.921.649,72)	(8.506.552,16)
A) Por deudas con empresas del grupo y asociadas			
B) Por deudas con terceros		(11.921.649,72)	(8.506.552,16)
C) Por actualización de provisiones			
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros			
A) Cartera de negociación y otros			
B) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta			
15. Diferencias de cambio			
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(7.264.501,65)	(10.501.960,78)
A) Deterioros y pérdidas	9.2	(7.264.501,65)	(10.501.960,78)
B) Resultados por enajenaciones y otras			
A.2) RESULTADO FINANCIERO(12+13+14+15+16)		(9.684.144,75)	(7.731.557,26)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)		(27.780.501,54)	(124.296.653,37)
17. Impuestos sobre beneficios	13		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+17)		(27.780.501,54)	(124.296.653,37)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		(27.780.501,54)	(124.296.653,37)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Notas de la memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(27.780.501,54)	(124.296.653,37)
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	296.905,65	2.701.388,72
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	(89.071,70)	(599.003,13)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		207.833,95	2.102.385,59
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
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	(1.670.641,95)	(3.302.590,13)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo	19	501.192,61	779.363,55
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(1.169.449,34)	(2.523.226,58)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(28.742.116,93)	(124.717.494,36)

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto

	Capital	Reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio	(Dividendo A Cuenta)	Otros Instrumentos de Patrimonio Neto	Ajustes por Cambio de Valor	Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos	TOTAL
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010	267.276.883,57	872.647.145,40	3.087.458,31	87.841.343,54	985.671,62			(470.492,36)	34.243.047,65	1.265.611.057,73
I. Ajustes por errores del ejercicio 2010 y anteriores										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 y anteriores		1.672.843,29								1.672.843,29
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011	267.276.883,57	874.319.988,69	3.087.458,31	87.841.343,54	985.671,62			(470.492,36)	34.243.047,65	1.267.283.901,02
I. Total ingresos y gastos reconocidos					(124.296.653,37)				(420.840,99)	(124.717.494,36)
II. Operaciones con socios o propietarios		4.073.129,93	(3.087.458,31)		(985.671,62)					
1. Aumentos de capital										
2. (-) Reducciones de capital										
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)										
4. (-) Distribución de dividendos										
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)										
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios										
7. Otras operaciones con socios o propietarios		4.073.129,93	(3.087.458,31)		(985.671,62)					
III. Otras variaciones del patrimonio neto										
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011	267.276.883,57	878.393.118,62	0,00	87.841.343,54	(124.296.653,37)			(470.492,36)	33.822.206,66	1.142.566.406,66
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 y anteriores		6.890.716,31								6.890.716,31
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012	267.276.883,57	885.283.834,93	0,00	87.841.343,54	(124.296.653,37)			(470.492,36)	33.822.206,66	1.149.457.122,97
I. Total ingresos y gastos reconocidos					(27.780.501,54)				(961.615,39)	(28.742.116,93)
II. Operaciones con socios o propietarios			(124.296.653,37)		124.296.653,37					
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			(124.296.653,37)		124.296.653,37					
III. Otras variaciones del patrimonio neto										
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012	267.276.883,57	885.283.834,93	(124.296.653,37)	87.841.343,54	(27.780.501,54)			(470.492,36)	32.860.591,27	1.120.715.006,04

Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	Notas	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(47.656.230,58)	14.712.168,25
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(27.780.501,54)	(124.296.653,37)
2. Ajustes del resultado		16.036.108,80	110.127.527,18
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	1.459.329,52	1.390.933,10
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9 y 11	14.483.853,81	108.137.485,48
c) Variación de provisiones (+/-)	9 y 11	(1.131.570,93)	3.488.194,21
d) Imputación de subvenciones	19	(1.670.641,95)	(3.302.590,13)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	14	7.283,06	(59.628,77)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)			
g) Ingresos financieros (-)	9,14	(9.502.006,62)	(11.276.955,68)
h) Gastos financieros (+)	9,3	11.921.649,72	8.506.552,16
i) Diferencias de cambio (+/-)			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		468.212,19	3.243.536,81
3. Cambios en el capital corriente		(34.487.032,14)	28.646.712,10
a) Existencias (+/-)	11	(6.869.662,41)	(170.026.355,96)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	45.335.960,70	23.855.317,63
c) Otros activos corrientes (+/-)		(55.284.451,10)	40.536.871,44
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(15.694.742,15)	134.821.332,98
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(705.370,99)	(348.666,79)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(1.268.766,19)	(191.787,20)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.424.805,70)	234.582,34
a) Pagos de intereses (-)	14	(8.340.962,89)	(7.211.109,76)
b) Cobros de dividendos (+)	14		
c) Cobros de intereses (+)	9	7.841.556,57	10.356.746,84
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	13	(925.399,38)	(2.911.054,74)
e) Otros pagos (cobros) (+/-)			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		(47.656.230,58)	14.712.168,25
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(7.053.992,95)	(2.595.459,52)
6. Pagos por inversiones (-)		(7.639.263,09)	(14.387.376,32)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(7.226.583,76)	(13.554.561,85)
b) Inmovilizado intangible	7	(105.393,04)	(589.123,91)
c) Inmovilizado material	5	(307.286,29)	(243.690,56)
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros			
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
7. Cobros por desinversiones (+)		585.270,14	11.791.916,80
a) Empresas del grupo y asociadas	9,14		11.773.300,45
b) Inmovilizado intangible			
c) Inmovilizado material		0,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros		585.270,14	18.616,35
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Unidad de negocio			
h) Otros activos			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(7.053.992,95)	(2.595.459,52)
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		6.654.879,33	1.677.921,08
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		781.181,05	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)			
e) Subvenciones, donaciones y legados (+)	19	781.181,05	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.873.698,28	1.677.921,08
a) Emisión		6.756.101,43	3.073.400,07
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	9,3 A	464.723,87	640.950,07
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			
4. Deudas con características especiales (+)			
5. Otras deudas (+)		6.291.377,56	2.432.450,00
b) Devolución y amortización de		(882.403,15)	(1.395.478,99)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(882.403,15)	(1.395.478,99)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)			
4. Deudas con características especiales (-)			
5. Otras deudas (-)			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos (-)			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		6.654.879,33	1.677.921,08
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/--5+/-12+/-D)		(48.055.344,20)	13.794.629,81
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		98.609.957,71	84.815.327,90
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		50.554.613,51	98.609.957,71

Memoria de las Cuentas Anuales Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo del ejercicio 2012

1- Objeto Social. Actividad de la Entidad

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

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

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

“Artículo 4. Objeto.

1. Constituyen el objeto de la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

La Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES y sus sociedades dependientes, excepto la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima en Liquidación (Spa), se dedican fundamentalmente a la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como de su correspondiente equipamiento. El objeto social de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima en Liquidación, antes de iniciarse su liquidación en 2012 era la realización de las actividades relacionadas con la dinamización del mercado de alquiler de viviendas.

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

a/ Sociedades dependientes, que forman el grupo consolidable con SEPES.

Sociedad Dependiente incluida en Consolidación	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Participación Total
Gestión Urbanística de La Rioja, Sociedad Anónima	Gestur La Rioja	C/. Barriocepo, 13-15 26001 Logroño.	75,00%	-	75%
Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima	Sigalsa	C/. Del Hórreo, 86 Bajo. 15702 Santiago de Compostela. (La Coruña).	53,61%	-	53,61%
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima en Liquidación	Spa	P.º de la Castellana, 91 28046 Madrid.	100%	-	100%
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada.	Sea	C/. Del Hórreo, 86 Bajo. 15702 Santiago de Compostela. (La Coruña).	85%	-	85%
Junta de Compensación S.U.D.14 UA1 Área De Valcorba	Valcorba	Avenida de Navarra n.º 4.-1.º B. (Soria).	41,66%	-	41,66%

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

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

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

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, Sociedad Anónima (Sigalsa) por parte de la Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada (Sea).

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

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

La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a Villalba-Coloma-Arkersmit, Sociedad Limitada Profesional en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda.

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, n.º 4-1.º 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, sin que se haya producido norma legal para su disolución y liquidación.

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

Sociedad	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa	Indirecta	Participación Total
Deportivo Santa Ana, Sociedad Limitada	Deportivo Santa Ana	Padua, 1. Polígono Residencial Santa Ana. 30319 Cartagena. (Murcia).	48,75%	-	48,75%
Junta de Compensación de Arinaga	J.M.C. Arinaga	C/. Nopal n.º 1 y Olmo n.º 2, (P. I. Arinaga)- Agüimes. Gran Canaria.	30,81%	-	30,81%
Junta de Compensación Valle de Güimar	J.M.C. Güimar	Avenida Bravo Murillo 14, Bajo. Santa Cruz de Tenerife (Tenerife).	30,00%	-	30,00%
SAPRELORCA, S.A.	Saprelorca	Polígono Industrial de Lorca. 30817 Lorca. (Murcia)	40,55%	-	40,55%
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima.	Bilbao Ría 2000	C/. José M.ª Olábarri, 4. 48001 Bilbao.	25,01%	-	25,01%
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima.	Plataforma Logística del Suroeste, Sociedad Anónima	Plaza de España 1. 06002 Badajoz.	33,33%	-	33,33%

De acuerdo con la legislación vigente SEPES está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las del ejercicio 2011 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 21 de diciembre de 2012.

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, Boletín Oficial del Estado 20-11-2007, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES al 31 de diciembre de 2012 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:

- o La vida útil de los activos intangibles y materiales: Notas 4.a y 4.b.
- o Las pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos: Nota 4.c.
- o Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- o Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados: Nota 4.f.
- o Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos: Nota 4.j.
- o 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 2012, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios.

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 2012, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2011.

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

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

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

6. Cambios en criterios contables

En el ejercicio 2012 se ha cambiado el criterio de contabilización de las anulaciones de ventas de ejercicios anteriores, que hasta ahora se contabilizaban como una venta negativa del ejercicio. Se ha considerado que este tratamiento desvirtuaba la cifra real de ventas, por lo que desde este ejercicio, se da de baja los correspondientes saldos de clientes contra una entrada en existencias, llevado la pérdida de la operación en una cuenta de "pérdidas de créditos incobrables".

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

7. Reformulación de cuentas anuales

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

Con posterioridad a dicha fecha, se han puesto de manifiesto en la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en Liquidación unas pérdidas adicionales a las inicialmente registradas en el momento de la formulación de las cuentas anuales de SEPES por un importe de 2,5 millones de euros, pasando el resultado negativo del ejercicio 2012 de una pérdida de 4,4 millones de euros a una pérdida final de 6,9 millones de euros.

Por otra parte, y siguiendo las recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se ha continuado con el proceso iniciado en el ejercicio 2011 en relación a los test de deterioro de existencias, donde se ha puesto de manifiesto una provisión por depreciación de existencias por un importe de 1,9 millones de euros.

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

Saldo PYG del año 2012 según cuentas anuales formuladas a 21/03/2013	(21.078.225,15)
Deterioro de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	(2.542.103,62)
Provisión deterioro de existencias	(1.881.100,03)
Provisión por justiprecios y Provisión Coste de las Ventas	(1.400.110,69)
Provisión riesgos y gastos aplicada en 2012 en lugar de 2011 (ajuste contra reservas)	(476.379,43)
Deterioro de otras participadas (a excepción de la Sociedad Pública de Alquiler.)	(283.310,87)
Otros ajustes	(119.271,75)
Total Ajustes	(6.702.276,39)
Resultado final 2012	(27.780.501,54)

3- Distribución de resultados

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

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

Base de reparto	Importe en euros
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2011	(124.296.653,37)
Remanente	-
Reservas voluntarias	-
Otras reservas de libre disposición	-
Total	(124.296.653,37)
Aplicación	
	Importe
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(124.296.653,37)

La aplicación de los resultados del ejercicio de 2011 se ha llevado a Resultados Negativos de ejercicios anteriores, con la aprobación por el Consejo de Administración de las Cuentas Anuales.

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

4- Normas de registro y valoración

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2012, 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 incurren.

b. Inmovilizado Material

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

En el ejercicio de 1996 se procedió a la actualización de valores regulada en el artículo 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	4.070.085,34 euros
- Instalaciones	193.593,76 euros
- Elementos de transporte	12.734,20 euros

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

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

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

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

c. Criterio para terrenos y construcciones

. Solares sin edificar.- se valoran por 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.

f. Instrumentos financieros

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

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

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

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

- Efectivo y otros activos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.

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

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

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

a) Clasificación y valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el balance de situación adjunto, los activos y los pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos que su vencimiento sea igual o inferior a doce meses a contar desde la fecha del balance 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 Junio y en el Real Decreto 2607/1996 de 20 de Diciembre. Los importes de la revalorización fueron:

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

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

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

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

h. Transacciones en moneda extranjera

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

SEPES no realiza transacciones en moneda extranjera.

i. Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

j. Ingresos y Gastos

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

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

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

k. Provisiones y contingencias

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

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

l. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

m. Gastos de personal

Los gastos de personal se devengan por el íntegro.

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

n. Subvenciones, donaciones y legados

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

En el ejercicio 2012 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

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

Además existe una subvención específica para la actuación industrial de Tarazona.

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

El 17 de febrero de 2009 se formalizó la cesión de terrenos con el ayuntamiento de Camponaraya para la actuación Camponaraya Residencial por valor de 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

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

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

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

5- Inmovilizado Material

Evolución del inmovilizado en miles de euros: Ejercicio 2012:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Traspasos	Altas	Bajas	
Terrenos y construcciones	19.969,02	2.630,93			22.599,95
Otras instalaciones	6.043,81			(12,79)	6.031,03
Mobiliario	1.328,31		0,18		1.328,49
Equipos informáticos	1.611,64		100,47	(108,00)	1.604,12
Elementos de transporte	181,60				181,60
Total	29.134,39	2.630,93	100,66	(120,79)	31.745,18

Amortización	Amortización Acumulada Anterior	Variaciones			Saldo Fin Ejercicio
		Trasposos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones	2.998,88	506,96	214,23		3.720,07
Otras instalaciones	3.548,02		601,18		4.149,20
Mobiliario	674,30		129,52		803,82
Equipos informáticos	1.162,04		180,28	(100,72)	1.241,60
Elementos de transporte	100,44		27,93		128,37
Total	8.483,68	506,96	1.153,14	(100,72)	10.043,06

Valor neto	20.650,71	2.123,97		(20,07)	21.702,13
------------	-----------	----------	--	---------	-----------

Ejercicio 2011:

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

Amortización	Amortización Acumulada Anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Dotación	Bajas	
Terrenos y construcciones	2.811,73		187,15		2.998,88
Otras instalaciones	2.943,67		604,35		3.548,02
Mobiliario	920,34		136,17	(382,21)	674,30

Amortización	Amortización Acumulada Anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Dotación	Bajas	
Equipos informáticos	1.109,03	0,24	153,69	(100,92)	1.162,04
Elementos de transporte	71,38		29,06		100,44
Total	7.856,15	0,24	1.110,42	(483,13)	8.483,68
Valor neto	21.406,66	1,63		(9,56)	20.650,71

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

La variación más importante en Inmovilizado Material es la reclasificación desde el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, por la finalización del alquiler de la Planta Baja a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima en liquidación.

Sepes tiene Inmovilizado Material en uso totalmente amortizados por valor de 931,78 miles de euros.

No existen compromisos de compra de Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2012.

6- Inversiones Inmobiliarias

Dentro de inversiones inmobiliarias se reclasificaron en el año 2008 la planta baja y la quinta que estaban alquiladas a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima sociedad participada de SEPES al 100%. En el ejercicio 2012 solo queda en inversiones inmobiliarias la planta quinta, la planta baja se traspasa a inmovilizado material por cese de arrendamiento.

Se sigue amortizando al 2 por ciento anual.

El detalle en miles de euros es el siguiente:

Año 2012:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones			Saldo fin ejercicio
		Trasposos	Altas	Bajas	
Terrenos	1.797,35	(1.276,84)			520,51
Construcciones	4.613,62	(1.354,09)			3.259,53
Amortización					
Construcciones	1.741,92	(506,96)	65,58		1.300,54
Saldo Neto					
Terrenos	1.797,35	(1.276,849)			520,51
Construcciones	2.871,70	(847,13)	(65,58)		1.958,99
Total	4.669,06	(2.123,97)	(65,58)	0,00	2.479,50

Año 2011

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

7- Inmovilizado Intangible

Evolución del inmovilizado en miles de euros.

Año 2012:

Concepto	Saldo ejercicio anterior	Variaciones		Saldo fin ejercicio
		Altas	Bajas y trasposos	
Aplicaciones informáticas	1.343,89	83,19	(15,19)	1.411,89
Amortización	Amortización acumulada anterior	Dotación	Bajas y trasposos	Saldo fin ejercicio
Aplicaciones informáticas	670,98	240,60	(15,19)	896,39
Saldo neto	672,91	(157,41)		515,50

Año 2011:

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

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

Las adiciones del ejercicio corresponden a distintas licencias compradas este año.

Se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas por un importe de 453,81 miles de euros.

El compromiso de compra es por la implantación del Sistema SAP por valor de 539 miles de euros

8- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamientos financieros

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

En el año 2002, por indicación del Tribunal de Cuentas en su informe sobre "Fiscalización de las áreas de existencias e inmovilizado material de SEPES ejercicio 1998", se detectó que los terrenos en derecho de superficie en el momento de la actualización de balances, la valoración de mercado de dichas opciones estaban actualizadas al máximo del 10 por ciento y no al Índice de Precios al Consumo (sección viviendas) como estaban en los contratos, con lo que se ha realizado una provisión para adecuar su valor al de mercado. Dichas provisiones se darán de baja en función del Índice de Precios al Consumo (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 470.492,36 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 Entreríos, 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 es:

Entreríos: 1.308.008,07 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 17.780.853,83 euros, como consecuencia de la transición al nuevo Plan General Contable.

8.2. Arrendamientos operativos

La entidad actúa como arrendador de las plantas baja y quinta a la Sociedad Pública de Alquiler, S.A.

El contrato de arrendamiento de la planta baja se firmó el 1 de julio del 2005 con un precio de 6.551,72 euros mensuales sin incluir el IVA actualizándose la renta por el IPC. En la última revisión de julio del 2011 la renta asciende a 7.660,03 euros mensuales sin incluir el IVA. La última renta de esta planta ha sido en julio del 2012 por 7.805,57 euros sin IVA. En el momento del cierre del ejercicio no se encuentra en arrendamiento y, por tanto, se ha reclasificado a Inmovilizado Material.

El contrato de arrendamiento de la planta quinta se firmó el 31 de agosto del 2007 con un precio para el año 2012 de 9.074,76 euros mensuales sin incluir el IVA actualizándose la renta con el IPC.

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

Además la Entidad tiene arrendada al Club Deportivo de Santa Ana sus instalaciones por una renta anual de 158.208 euros sin incluir IVA.

9- Instrumentos financieros

9.1. Préstamos y partidas a cobrar

a) Créditos por operaciones comerciales:

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

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

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

Créditos Comerciales		Importe Miles
Clientes a corto plazo		
Vencidos a 31-12-2012		45.153,49
Año 2013		28.056,73
Total		73.210,21
Deterioro		10.718,19
Total clientes a corto plazo		62.492,02
Clientes a largo plazo		Importe Miles
2.014		25.784,77
2.015		16.287,12
2.016		9.294,34
2.017		3.262,89
2.018		1.202,32
2.019		766,14
2.020		618,50
2.021		416,93
2.022		248,62
2.023		96,57
2.024		42,67
2.025		2,66
Total		58.023,53
Otros activos financieros		24,88
Total otros activos financieros		58.048,41
Total		120.540,43

Se destaca en Créditos comerciales el saldo de un cliente valorado por un importe de 1.373.180,40 euros, según convenio firmado el 28 de Marzo de 2008 con Unión Fenosa Distribución Sociedad Anónima para el suministro eléctrico de la actuación Río do Pozo Sector IV. SEPES vende por 8.582.377,50 euros el derecho de resarcimiento de la capacidad excedente de la nueva infraestructura eléctrica, siendo el coste de la misma de 12.614.959,58 euros, descontándose de este precio la venta del derecho y una parte de la urbanización que realiza SEPES, por lo que se pagaría la cantidad de 3.975.963,32 euros. El saldo a 31 de diciembre de 2012 se corresponde con el IVA de la operación, que está pendiente de su regularización.

El resto del saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 1.860.714,39 euros por la expropiación del polígono Gonzalo Chacón, que está provisionado por una cantidad de

1.433.431,80 euros, dado que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por importe de 427 miles de euros.

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

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

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

Se han identificado a 31 de diciembre de 2012 los saldos de clientes que presentan dudas en cuanto al tiempo e importe de su recuperación, al existir evidencias objetivas de deterioro por materialización de riesgo de créditos (impagos), sobre los cuales se han de calcular las correcciones de valor específicas que resulten necesarias.

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 75.368.046,64 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 40.751.187,26 euros, y el importe del riesgo asociado por el "efecto arrastre de cada operación" de la deuda pendiente de vencimiento 34.616.859,38 euros. Estos créditos corresponden a 462 operaciones comerciales y 335 clientes, proviniendo en su mayor parte de ventas aplazadas del período 2005 a 2008 (el 86% de la deuda morosa).

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2012, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se lleva a 68.098.366,98 euros.

El procedimiento que se ha seguido, en línea con lo realizado en ejercicios anteriores y en consideración a las recomendaciones efectuadas por la Intervención General de la Administración del Estado en sus informes del 2009 y 2010 ha sido el analizar todas y cada una de las operaciones comerciales consideradas de dudoso cobro.

Como hechos destacables en el análisis efectuado en este ejercicio 2012, debemos señalar los siguientes:

. Se ha procedido a analizar los clientes incluidos en la cuenta 435 de clientes de dudoso cobro, algunos de los cuales tienen vencida la totalidad de la deuda. Estos clientes, con un importe adeudado de 1.089.619,29 euros, se encuentran en su mayor parte en Asesoría jurídica, que ha dado los pasos para la reclamación de los importes adeudados, habiéndose calculado un deterioro acumulado de 45 miles de euros.

. Del cliente Autocomercial Riojana, Sociedad Anónima con dos parcelas en la Actuación El Sequero ampliación 1ª fase, se ha estimado conveniente, en línea con el ejercicio anterior, deteriorar la totalidad del crédito, dado que desde su venta en 2010, está pendiente de aprobación el expediente de parcelación, y por lo tanto, no se puede instalar en el polígono.

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.

Para el tratamiento y ordenación de estos datos, en línea con el ejercicio anterior, se ha preparado una base de datos con cada una de las parcelas analizadas, incluyendo el coste amortizado, el deterioro a 31/12/2011 y el tipo de interés al que se realizó la operación.

El cuerpo central de la ficha recoge las fechas y cantidades de los flujos futuros estimados.

En el cuerpo inferior aparece el Valor actual de los ingresos, el posible deterioro/reversión del ejercicio, así como el deterioro acumulado a 31/12/2012. Un campo de observaciones en el que las Unidades, informan de la situación que ha servido de base para el cálculo de los flujos estimados.

Partiendo de estos datos, se ha estimado a 31 de diciembre de 2012 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 (una vez deducidos los costes necesarios para la adjudicación y posterior venta del bien inmueble recibido).

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

El importe de las cinco principales actuaciones y porcentaje que representan en relación al total deterioro es el siguiente:

Clientes de dudoso cobro	Importe deterioro a 31/12/12	% respecto al total deterioro
Nuevo Puerto (Parcelas 52-53 y 55) (Huelva)	3.014.129,86	34,67%
Los Camachos Sur Etapa I (Murcia)	1.958.768,41	22,53%
El Sequero Ampliación(1ª Fase)	1.175.390,46	13,52%
Parque Huelva empresarial 1.ª fase	571.939,98	6,58%
Arinaga (20 Naves) Las Palmas	387.391,06	4,45%
Resto Actuaciones	1.586.365,43	18,25%
Total deterioro a 31/12/2012	8.693.985,20	100,00%
Deterioro anterior a 31/12/2011	5.008.579,04	
Diferencia a Cuenta Pérdidas y Ganancias 2012	3.685.406,16	

Resto Actuaciones, incluye una provisión realizada en la actuación "Loma Colmenar" por importe de 108.221,77 euros, cuya contrapartida es la Provisión para riesgos y gastos.

Adicionalmente, se encuentran provisionados la Demarcación General de Carreteras por importe de 1.433.431,80 euros y Zinca por 699.000 euros.

La mayor parte de la provisión de insolvencias a 31 de diciembre de 2012 proviene de las ventas a plazo de los ejercicios 2007 y 2008 (un 93%), así como la dotación del presente ejercicio, que en su mayor parte corresponde a ventas de estos mismos años (un 95%).

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

1. Un flujo positivo o abono en la cuenta de resultados del ejercicio 2012 por 681.625,03 euros, motivado por reversiones.
2. Un flujo negativo o cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2012 por 4.367.031,29 euros, resultado del mayor deterioro estimado a 31/12/2012 de algunos clientes.

La diferencia entre el flujo positivo y el flujo negativo, nos da la variación neta negativa indicada de los 3.685.406,16 euros (681.625,03 – 4.367.031,29).

El Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales que refleja el Balance del ejercicio 2012 asciende a la cantidad de 10.718.195,23 euros.

b) Resto de deudores:

Su composición a 31 de diciembre de 2012 en miles de euros es la siguiente:

Concepto	Importe	Provisión año anterior	(Dotación)/ aplicación provisión	Saldo
Deudores varios	5.199,11	(2.318,25)		2.880,86
Deudores por suplidos	1.089,32	(1.045,45)		43,87
Deudores empresas del grupo	626,32			626,32
Deudores FEDER	3.350,18			3.350,18
Deudores otras subvenciones	200,00			200,00
Saldo Tejerías	23,98			23,98
Provisión de fondos a letrados y otros	2.871,68	(2.439,30)	(168,87)	263,51
Total	13.360,59	(5.803,01)	(168,87)	7.388,72

- El saldo de Deudores varios es principalmente con Ayuntamientos o Entidades Públicas, las partidas más importantes son:

1. 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.
2. Con la Junta Mixta de Arinaga por un importe de 2.708,94 miles de euros, según resolución del litigio con la familia Bordón por la propiedad de los terrenos de las naves de Arinaga. En dicha resolución, SEPES entrega varias parcelas, con el compromiso de la Junta Mixta de Arinaga según acuerdo recogido en el acta del Consejo de fecha 15 de junio de 2011 de devolver lo entregado por parte de SEPES a la familia Bordón, más todos los gastos ocasionados.

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

- 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.

- Provisión de fondos a letrados y otros: con un importe de 2.871,68 miles de euros, provisionados 2.608 miles de euros, de los cuales 2.098 miles de euros corresponden a pagos realizados al Ayuntamiento de Cartagena para "El Molinete". El 28 de julio de 2008 se firmó un convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Cartagena que dejó sin efecto el formalizado el 6 de febrero de 1995, y se estipula el resarcimiento de los gastos incurridos por SEPES en virtud del anterior convenio, mediante la entrega a SEPES de solares para la ejecución como mínimo, de 241 viviendas protegidas de precio general. Se estipula en el convenio que

la Entidad debe resultar adjudicataria de 22.621 m² edificables para vivienda protegida. La provisión será dada de baja cuando se ejercite lo estipulado por el convenio.

c) Créditos a empresas del grupo.

En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 4.679.378,85 euros. La composición en miles de euros es la siguiente:

	Importe	Intereses Devengados	Amortización Préstamo	Largo plazo	Corto plazo	Total
A Empresas Participadas						
C.I.L.S.A.	750,00	157,40		907,41		907,40
Saprelorca	2.769,50	356,78	585,27	2.277,20	263,81	2.541,01
Total	3.519,50	514,18	585,27	3.184,61	263,81	3.448,41
A Empresas del Grupo						
Consortio Río San Pedro	1.230,96			1.230,96		1.230,96
Total	1.230,96					1.230,96
Total Créditos	4.750,46	514,18	585,27	4.415,57	263,81	4.679,38

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

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

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

d) Anticipos y préstamos al personal

Por el artículo 39 del convenio colectivo se conceden anticipos de dos mensualidades a reintegrar en catorce pagas sin ningún tipo de interés para el empleado. El saldo de estos anticipos a 31 de diciembre de 2012 es de 984,70 euros.

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

- Adquisición de coche, máximo 22.000 euros a devolver en sesenta mensualidades.
- Reforma o rehabilitación de vivienda, 30.000 euros a devolver en noventa mensualidades.
- Adquisición de vivienda o cancelación total o parcial de hipoteca, hasta un máximo de 42.000 euros a devolver en ciento doce mensualidades.

El importe de estos préstamos a 31 de diciembre es de 700.355,57 euros.

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

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

e) Inversiones financieras a corto plazo

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

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

El Ayuntamiento no ha realizado ningún ingreso, aunque reconoce la deuda existente con SEPES en la contestación a la circularización de la Intervención General de la Administración del Estado y que el acuerdo de compromiso plurianual del Pleno Municipal se adoptará en los próximos meses, consignándose en el correspondiente Presupuesto. Siguiendo un criterio de prudencia se ha provisionado en su totalidad el importe.

. Otros activos financieros compuestos por:

- Intereses a cobrar a corto plazo	1.062.741,03 euros
- Fianzas constituidas a corto	31.217,30 euros
- Imposiciones a Plazo Corto	105.000.000,00 euros
Total	106.093.958,33 euros

Adicionalmente, la Entidad ha constituido en 2012 un aval en relación a la actuación urbanística del Parque Empresarial de Ingenieros en Villaverde ante el Ayuntamiento de Madrid por el 10 por ciento del total de las obras de urbanización que asciende a un importe de 1.566 miles de euros.

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

Depósito	Tipo interés	Vencimiento	Intereses devengados y no vencidos
55.000.000	4,75%	14/03/2013	773.013,70
15.000.000	4,75%	15/04/2013	162.020,55
35.000.000	4,75%	13/06/2013	59.212,33
105.000.000			994.246,58

Además, en relación a cuentas corrientes bancarias, están devengados intereses pendientes de vencimiento por importe de 68.494,45 euros.

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
Bilbao Ría 2000, Sociedad Anónima.	25,01	501,41	(133,56)		367,85
Centro Intermodal de Logística, Sociedad Anónima	5	928,51			928,51
Consortio Rio San Pedro	64,76	3.600,06	(2.955,10)		644,96
Deportivo Santa Ana	48,75	29,30			29,30
Gestión Urbanística de Baleares	5,33	48,05			48,05
Gestión Urbanística de La Rioja	75	2.614,40			2.614,40
Junta Mixta de Compensación Arinaga	30,81	2.987,74			2.987,74
Junta Mixta de Compensación Valle De Güimar	30	1.940,31	(79,60)		1.860,71
Junta Mixta de Compensación Va-2g2 Jerez	39,18	114,02	(114,02)		0,00
Puerto Seco de Madrid, Sociedad Anónima.	13,08	1.021,72	(428,15)		593,57
Polígono Industrial de Granadilla, Sociedad Anónima	10	1.487,70			1.487,70
Sapres Lorca	40,55	1.358,29			1.358,29
Suelo Industrial de Galicia, Sociedad Anónima	53,61	1.524,02			1.524,02
V.P.I. Logística, Sociedad Anónima	0,987	1.307,20	(375,70)		931,50
Plataforma Logística Del Suroeste Europeo	33,33	1.999,80	(469,22)	(1.249,88)	280,70
Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima	100	48.169,98	(48.169,98)		0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Limitada	85	70.617,22			70.617,22
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	41,66	14.179,15		(1.429,52)	12.749,63
Total		154.428,88	(52.725,33)	(2.679,40)	99.024,15

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

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

La valoración de la participación de Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Anónima es de 70.617.216,57 euros. En el año 2011 se contabilizó en inversiones financieras 37.184.166,57 euros y el resto 33.433.050 euros en un crédito a corto plazo a partes vinculadas, debido a la no inscripción en el Registro Mercantil de una ampliación de capital de 39.333.000 euros, apareciendo en el balance de Suelo Empresarial del Atlántico, Sociedad Anónima, no en Patrimonio, sino en el pasivo corriente en "Otras Deudas a Corto Plazo". En el ejercicio 2012 ya se ha inscrito, contabilizándose en Inversiones Financieras por el total.

Otras variaciones de este año han sido:

Las aportaciones a la Entidad Urbanística Junta de Compensación del sector SUD-14 Área de Valcorba, Unida de Actuación 1 para los gastos de urbanización y las aportaciones para la liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, en Liquidación.

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	133,63		(0,07)	133,56
SEPES Urbana, Sociedad Anónima Unipersonal	0,00			0,00
LC. VA 2G2 Jerez de la Frontera	114,02			114,02
Puerto Seco de Madrid, Sociedad Anónima	428,15			428,15
Junta Mixta de Compensación Valle de Güimar		79,60		79,60
VPI Logística	262,64	113,06		375,70
Sociedad Pública de Alquiler	43.169,98	5.000,00		48.169,98
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	349,11	120,11		469,22
Total	47.412,62	5.312,77	(0,07)	52.725,33

La Sociedad Pública de Alquiler tiene patrimonio neto negativo, por tanto, la provisión por deterioro se realiza hasta su valor de participación y el resto en provisión para riesgos y gastos.

Durante el ejercicio 2012 se ha realizado una aportación a la sociedad por importe de 5.000 miles de euros. En este ejercicio se ha provisionado dicho importe y 1.901,30 miles de euros de la provisión de riesgos y gastos, quedando ésta en un importe de 5.341,35 miles de euros (3.440,05 miles de euros a 31 de diciembre de 2011).

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

Gasto por deterioro en inversiones financieras	
Sociedad Pública de Alquiler	6.901,30
Junta Mixta Valle de Güimar	79,60
VPI Logística	113,06
Plataforma Logística Suroeste Europeo	120,11
Bilbao Ría 2000	(0,07)
Interés de demora Ayuntamiento Almansa	50,50
Total	7.264,50

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

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

- Entidades mercantiles
- Entidades urbanísticas

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

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

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

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

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

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

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

La primera disposición de crédito es de 75.000.000 euros el 29 de julio de 2009, descontando 1.250.000 euros por gastos de apertura. La segunda disposición es el 3 de noviembre de 2009 por importe de 25.000.000 euros. La tercera disposición el 13 de enero de 2010 por 25.000.000 euros. La cuarta el 21 de abril del 2010 por 25.000.000 euros. Y la última disposición por 100.000.000 euros el 23 de julio del 2010. Estas disposiciones se utilizaron principalmente para compras de suelo, en el año 2009 y 2010 donde la inversión supuso unos desembolsos de 180 millones en 2009 y 71 millones en 2010, principalmente en las actuaciones de las OPCS y Cuarteles.

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2012 a largo plazo es 249.234.214,46 euros y a corto plazo por los intereses devengados 2.619.604,16 euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2012 a 6,5 millones de euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2012 no han sido activados según Boletín Oficial del Instituto de Auditoría de Cuentas n.º 1 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

Con fecha 11 de junio de 2010 se firmó un préstamo hipotecario promotor con el Banco Santander, Sociedad Anónima para la promoción de viviendas en el polígono Vasco Mayacina en Mieres por un importe de 12.394.917,81 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 revisará al Euribor 12 meses más 1,25%. Se amortizará en los próximos 25 años en cuotas iguales comenzando el pago de la primera cuota en julio de 2013.

A 31 de diciembre de 2012 se ha dispuesto de 8.523.197,50 euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 5.915.724,64 euros.

El valor del préstamo a 31 de diciembre a largo plazo es de 2.607.472,86 euros y a corto plazo por los intereses devengados pendientes de pago 3.686,99 euros

b.- Otros pasivos financieros

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

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

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

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

- Valcorba (Soria): 1.800.000 euros
- El Prado Ampliación (Mérida): 632.450 euros

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

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 196.444,56 euros. Estos préstamos han producido unos intereses implícitos que se irán devengando a lo largo de la vida del préstamo de:

Valcorba: 521.482,84 euros

Prado ampliación: 183.228,79 euros

Basconia: 65.517,39 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 6.141.933 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.

Adicionalmente, SEPES mantiene una deuda aplazada con motivo de la operación Campamento (véase nota 22.3). El importe de la deuda a largo plazo es de 101.587,5 miles de euros y a corto plazo es de 16.198,33 miles de euros (incluyendo intereses devengados al cierre del ejercicio por 4,9 millones de euros), dentro del epígrafe de proveedores.

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

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

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

A 31 de diciembre los saldos de estos préstamos y de otros pasivos financieros son:

Préstamo	Valor Actualizado	Intereses Devengados	A Corto Plazo	A Largo Plazo
Valcorba	1.278.517,16	63.679,64		1.342.196,80
Prado Ampliación	449.221,21	22.374,56		471.595,77
Prado Ampliación Urbanización	6.141.933,00	60.485,42	60.485,42	6.141.933,00
Derribos Edificaciones Basconia	130.927,17	8.034,98		138.962,15
Total Préstamos	8.000.598,54	154.574,60	60.485,42	8.094.687,72
Proveedores a largo plazo				101.587.500,00
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136.000,00
Otros pasivos financieros			2.107.032,80	
Total otros pasivos financieros			2.167.518,22	109.818.187,72

Otros pasivos financieros incluye Fianzas recibidas a corto plazo por importe de 2.022.637,70 y deudas con proveedores de inmovilizado por 84.395,10 euros.

c.- Anticipos de clientes

La composición de este saldo es la siguiente:

Construcción 600 viviendas en Ceuta	30.930.806,31
Construcción 600 viviendas en Melilla	25.315.840,00
EPSA La Florida	6.700.074,91
Zal de Valencia	4.324.175,00
Anticipo resto actuaciones	1.612.185,76
Adjudicaciones Villaverde	850.000,00
Opciones de compra y otros	207.040,81
Total	69.940.122,79

Los importes más significativos de esta partida son:

- . Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Ceuta y Melilla, explicados en la Nota 22.3.
- . El anticipo de los gastos de urbanización de EPSA, Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en La Florida.
- . Las opciones de compra de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, Sociedad Anónima, para las manzanas A2, A3, A4 y B1 de la Zal de Valencia.

d.- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Recoge la cantidad de 249.975 euros, en concepto de dividendo pasivo, según lo acordado en la sesión nº15 del Consejo de Administración del día 20 de octubre de 2011, de la entidad participada Plataforma Logística del Suroeste Europeo, Sociedad Anónima, correspondiente al 12,5% del capital suscrito por Sepes, que se estima se desembolsará durante 2013.

10- Patrimonio Neto

La composición del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2012 en miles de euros es:

Capital	267.276,88
Reservas Estatutarias	780.830,15
Reserva Revalorización Real Decreto Ley 7/96	104.453,69
Resultado Ejercicios Anteriores	(124.296,65)
Otras Aportaciones de Socios	87.841,34
Subvenciones, Donaciones y Legados	32.860,59
Ajuste por cambio de valor	(470,49)
Resultado del Ejercicio	(27.780,50)
Total	1.120.715,01

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

El cambio en reservas es debido principalmente al impacto negativo en el ejercicio 2008 en reservas, por un importe de 17,8 millones de euros, como consecuencia de la transición al nuevo Plan General Contable. Siguiendo un criterio de prudencia no se consideró fiscalmente deducible (por el 30%), hasta que se recibió en este ejercicio una respuesta favorable a la consulta enviada desde la Entidad a la Dirección General de Tributos. (Ver nota 13).

11- Existencias

La evolución de las existencias en miles de euros en el año 2012 ha sido:

Existencias	Terrenos	Solares	Construcciones	Solares Readquiridos	Totales
Saldo inicial	787.120,27	481.986,33	20.279,24	10.335,31	1.299.721,15
Compras	18.319,67	17.004,30	77,80	2.281,34	37.683,11
Anulación Compras	(66,99)	(129,67)			(196,66)
Traspaso de Inmovilizado Otros					
Total Compras	18.252,68	16.874,63	77,80	2.281,34	37.486,45
Costes Indirectos	1.222,32				1.222,32
Traspasos	(43.342,88)	43.342,88			
Disminución Coste Ventas	(6,26)	(29.703,73)	(1.525,78)	(603,34)	(31.839,11)
Total Variación Existencias	(23.874,14)	30.513,78	(1.447,97)	1.678,00	6.869,66
Recuperaciones Existencias		1.820,68			1.820,68
Saldo Final	763.246,13	514.320,79	18.831,26	12.013,31	1.308.411,49
Deterioro Valor	99.642,76				99.642,76
Total	663.603,37	514.320,79	18.831,26	12.013,31	1.208.768,73
Anticipo a Proveedores					18.336,10
Total Existencias					1.227.104,83

Las variaciones más importantes durante el año 2012 han sido:

En el epígrafe de aprovisionamientos:

- . La obra de edificación de Loma de Colmenar (Ceuta).
- . Las obras de urbanización del Prado Ampliación, La Senda, Parque Central de Ingenieros de Villaverde.
- . Las obras de urbanización e infraestructuras eléctricas en la actuación El Recuenco.
- . Las infraestructuras eléctricas en la Hiniesta Ampliación.

Durante el ejercicio 2011, siguiendo recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se llevó a cabo un análisis de determinadas actuaciones en las que sus costes podían estar por encima del valor de mercado, resultando un deterioro de 93.758 miles de euros correspondientes a las actuaciones relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo

(OPCS) por importe de 42.919 miles de euros y las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) con SEPES por importe de 50.839 miles de euros (ver nota 22.3).

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

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

Adicionalmente, se encuentra provisionado en el balance por un importe total al cierre del ejercicio 2012 de 9,25 millones de euros, la actuación relativa a la Construcción de 600 viviendas en Ceuta (ver nota 22.3) de los que 3,23 millones de euros han ido contra provisión de existencias y el resto, contra una provisión de riesgos y gastos. En 2011, la provisión total ascendía a 9,8 millones de euros.

En la actualidad, SEPES está en fase de negociación con el Ministerio de Fomento para la firma de una adenda al Convenio para poder soportar los costes excedidos en la construcción de dichas viviendas. Debido a que el trámite de la adenda al nuevo Convenio no depende en su totalidad de SEPES, y siguiendo el criterio de prudencia, se ha decidido provisionar la diferencia entre el importe establecido en el Convenio (48 millones de euros) y los importes actualmente invertidos y comprometidos, una vez descontada la adjudicación de las 170 viviendas, cuya entrega se ha efectuado durante el presente ejercicio.

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

Variación Existencias y Provisión Terminación Promociones 2012

	Variación PTP	Variación Existencias
Por variación costes Presupuestados de Ventas		
Años anteriores	1.788,20	
Por variación de superficies Ventas		
Años anteriores	453,08	(6.257,41)
Total Ejercicios Anteriores	2.241,28	(6.257,41)
PTP Año Coste realizado de lo vendido		
Solares	(670,47)	(23.379,25)
Terrenos		(6,26)
Solares Readquiridos		(603,34)
Construcciones	7,79	(1.592,85)
Total año	(662,68)	(25.581,70)
Total Variación	1.578,60	(31.839,11)
Aprovisionamientos y Costes Indirectos		38.708,77
Total	1.578,60	6.869,66

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: entidades de conservación, 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 1.222,32 miles de 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 2012 destacamos en el coste presupuestado de solares:

- Zal de Valencia por 5.412 miles de euros.
- El Salvador II por 2.500 miles de euros.
- Aguas Vivas Ampliación por 3.000 miles de euros.
- Loma de Colmenar 12.570 miles de euros, imputándose a la fases en venta 3.694 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 con el ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación Guaditel 2ª Fase por 1.554,00 miles de euros.

. Pago convenio con Agencia Pública de Puertos de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el desarrollo de las infraestructuras eléctricas necesarias para el suministro eléctrico de actuaciones urbanísticas en el entorno de Guarromán. Se abonaron 2.149 miles de euros por Guaditel 2ª Fase.

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

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

. Abono del primer y segundo plazo del Convenio con Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. para la ejecución de las infraestructuras eléctricas del Sector I de la actuación Logística-Industrial Tordesillas, en Valladolid, por importe de 4.969,16 miles de euros.

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

12- Moneda Extranjera

En el ejercicio 2012 no se han realizado operaciones en moneda extranjera.

13- Situación Fiscal

Impuesto sobre Beneficios:

Resultado contable antes de Impuestos (pérdida)			(27.780.501,54)
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	
Aumentos	11.676.198,90	476.379,43	12.152.578,33
Ajustes contra patrimonio neto		476.379,43	
Recargo y liberalidades	94.835,29		
Fundaciones	6.158,00		
Provisión depreciación de valores negociables	7.264.574,95		
Provisiones por insolvencias	4.310.630,66		
Disminuciones	(733.519,57)		(733.519,57)
Exceso provisión por insolvencias	(733.446,27)		
Exceso provisión por depreciación de valores negociables	(73,30)		
Base Imponible Negativa			(16.361.442,78)
Cuota Íntegra			0
Retenciones			925.399,38
Líquido a Devolver			925.399,38

En el año 2012 no ha habido pagos a cuenta del impuesto de Sociedades, ya que no había resultados positivos.

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

Ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

- . Los recargos y donativos por ajuste permanente.
- . La provisión a la Sociedad Pública de Alquiler, Sociedad Anónima, no deducible porque es superior al valor contable de la participación.
- . La provisión al Ayuntamiento de Almansa
- . La provisión por deterioro de clientes

Las disminuciones más importantes han sido:

- . La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, porque la dotación del gasto tuvo la consideración de gasto no deducible.
- . La parte de provisión por depreciación de valores que el año pasado no fue deducible.

Otros Tributos: Impuesto sobre el Valor Añadido (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 2012 según esta prorrata fue el 70 por ciento.

El saldo deudor con las administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2012 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública deudor por Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	4.343,23
Hacienda Pública deudor por Impuesto General Indirecto Canario (IGIC)	869,48
Deudor por Impuestos sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI)	282,60
Hacienda Pública deudor por Impuesto Sociedades	8.504,00
Hacienda Pública deudor por Actas de Inspección	83,75
Total	14.083,07

El saldo de otras deudas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2012 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Hacienda Pública acreedor por conceptos fiscales: Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)	123,45
Organismos de la Seguridad Social acreedores	206,17
Total	329,62

14- Ingresos y Gastos

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2012 en miles de euros:

Comunidades	Miles de euros
Andalucía	864,91
Aragón	40,58
Canarias	9,34
Cantabria	2,88
Castilla La Mancha	190,80

Comunidades	Miles de euros
Castilla y León	1.048,68
Cataluña	0,71
Ciudad Autónoma de Ceuta	9.516,73
Ciudad Autónoma de Melilla	95,75
Comunidad Foral de Navarra	1,86
Comunidad Valenciana	2.967,02
Extremadura	10.982,73
Galicia	107,98
Islas Baleares	10,27
La Rioja	4.488,24
Madrid	4.670,32
País Vasco	238,72
Principado de Asturias	623,60
Región de Murcia	1.625,30
Total	37.486,45

La variación de existencias se detalla en la Nota 11.

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

Comunidades	Ventas
Andalucía	573,41
Aragón	1.443,65
Canarias	600,00
Cantabria	
Castilla la Mancha	2.151,68
Castilla León	413,80
Cataluña	
Ciudad Autónoma de Ceuta	15.223,04
Ciudad Autónoma de Melilla	
Comunidad Foral de Navarra	171,00
Extremadura	2.118,68
Galicia	781,95
La Rioja	369,57

Comunidades	Ventas
Madrid	4.946,23
Principado de Asturias	1.714,66
Región de Murcia	2.678,76
Valencia	425,10
Total	33.611,53

Las ventas más importantes han sido:

- . La entrega de las 170 viviendas de la actuación Loma Colmenar a la Ciudad Autónoma de Ceuta.
- . La venta de La Garena en Madrid.
- . El resto de las más significativas son parcelas en Campollano Norte, Fuente del Jarro, Los Camachos Sur y viviendas en la Actuación Residencial Vasco Mayacina.
- . Con respecto a otros ingresos de explotación, son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas.
- . Otros gastos de explotación han disminuido un 16% principalmente por el epígrafe de Servicios exteriores, que ha bajado un 35% debido a las políticas de ahorro de costes implantadas en el ejercicio. El resto de la disminución de otros gastos de explotación se explica por la disminución en el gasto relativo a la provisión de insolvencias.

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

	2012	2011
Seguridad Social a cargo de la Empresa	1.870.671,73	1.916.600,48
Aportación Plan de Pensiones		(15.870,59)
Gastos Sociales	232.716,70	340.869,49
Total	2.103.388,43	2.241.599,38

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

En el año 2009 se acordó externalizar este pago, 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 2012 no se ha abonado ninguna cantidad por estos conceptos en cumplimiento del artículo 2.3, Capítulo II del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

. Resultados fuera de la actividad normal:

Los gastos excepcionales por importe de 318,11 miles de euros corresponden a indemnización por daños en Manzanares Peri y 21,77 miles de euros en concepto de ejecución de aval por liquidación de obra en Guadarranque 03-PEI.

Los ingresos excepcionales más importantes son una expropiación de una finca no inventariada en la actuación Malpica Santa Isabel, por 307 miles de euros.

. En resultados por enajenaciones

Se contabiliza en esta partida la pérdida por las bajas de Inmovilizado Material.

. En Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros, la variación más importante es la provisión por las pérdidas de la Sociedad Pública de Alquiler de 6.901,30 miles de euros.

. El aumento de gastos financieros en un 40% es debido a los intereses devengados por la compra a plazo de suelo en la operación Campamento. (Ver nota 22.3) que ha supuesto un gasto en 2012 de 4,5 millones de euros.

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 según convenios con los ayuntamientos, con un saldo de 4.091.570,00 euros se compone principalmente de:

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

. Convenio con el Ayuntamiento de San Roque, firmado el 4 de febrero de 2009, para la reparación de la actuación antigua de Campamento por importe 5.206.144 euros pagado el 1 de junio de 2009, quedando un saldo de 2.591.570 euros.

Otras provisiones para riesgos y gastos con un saldo de 13.856.619,52 euros:

Dicho importe se compone principalmente de:

Dotación por la venta de la Zal de Valencia con un saldo de 2.347.045,94 euros, se ha provisionado este año por su actualización 145.039,60 euros, y reclasificado a corto plazo 323.817 euros

La provisión dotada al Convenio de viviendas de Ceuta por la parte de obra no realizada con saldo de 6.023.896,92 euros, se ha aumentado en 108.221,77 euros.

La provisión por compromiso de recompra de tres naves en la actuación Arinaga por un total de 144.329,25 euros, ya provisionada al cierre del ejercicio 2011.

Y el resto de la provisión de la Sociedad Pública de Alquiler que supera el valor de su participación explicada en la nota anterior 14 con un saldo de 5.341.347,41 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
Provisión IBI	6.219.170,82	707.076,91	(2.006.681,87)		4.919.565,86
Provisión IAE	521.075,66	11.473,81	(483.405,29)		49.144,18
Provisión actuaciones terminados	4.575.617,43		(484.047,43)		4.091.570,00
Provisión para riesgos y gastos	12.025.873,32	5.594.608,78	(3.440.045,58)	(323.817,00)	13.856.619,52
Total provisiones a largo plazo	23.341.737,23	6.313.159,50	(6.414.180,17)	(323.817,00)	22.916.899,56

A corto plazo

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspaso de largo plazo	Saldo final
Provisión Zal de Valencia		21.328,86		323.817,00	345.145,86
Provisión Terminación de Promociones	19.120.758,96	7.738.094,17	(6.159.489,38)		20.699.363,75
Total provisiones a corto plazo	19.120.758,96	7.759.423,03	(6.159.489,38)	323.817,00	21.044.509,61

Las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial "Vasco Mayacina" de Mieres (Asturias) (véase nota 11a), fueron transmitidas por SEPES en virtud de permuta formalizada en escritura pública de 28/07/2009, por un valor total de 4.699.227,76 euros (IVA incluido), y estableciéndose un pago en especie por dicho importe mediante la entrega a esta Entidad Pública de determinadas Viviendas de Protección Oficial (VPO), a construir por la adjudicataria del concurso público llevado al efecto, "Oca Construcciones y Proyectos, Sociedad Anónima".

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

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

16- Información sobre Medio Ambiente

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

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

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

17- Retribuciones a Largo Plazo al Personal

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

En el año 2012 no se ha realizado ninguna aportación según se explica en la nota 14.

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

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

Programas	Total	Ingresos	Gastos Mínimo	Inversión	Ingresos	Deudores	Aplicado	Ingresos
Interregional	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601	0	2.095	1.506
Aragón	451	875	902	2.781	875	0	821	54
La Rioja	2.487	2.591	4.973	5.819	2.591	0	2.591	0
Madrid	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026	0	1.910	116
Melilla	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922	0	4.886	36
Regis. Canarias	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762	0	1.423	339
Salamanca-Zamora	120	121	240	2.334	121	0	121	0
Navarra 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502	0	1.495	7
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	2.005	206
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598	0	16.013	2.585
Galicia	12.904	12.342	17.798	18.599	12.904	562	12.721	183
Andalucía	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503	0	14.940	2.563
Canarias	8.066	8.063	10.754	14.306	8.066	3	7.750	316
Extremadura	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761	0	5.055	1.706
Total	81.698	82.878	130.121	153.821	83.443	565	73.826	9.617
Feder Nuevo 2000-2007								
Andalucía	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905	0	13.988	8.917
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	1.517	21.187	9.156
Asturias	3.895	3.700	7.790	8.071	3.895	195	2.584	1.311
Ceuta	322	322	410	906	322	0	202	120
Castilla La Mancha	16.400	15.580	32.800	35.413	16.400	820	14.325	2.075
Galicia	8.845	8.845	17.690	24.904	8.845	0	6.014	2.831
Murcia	4.327	4.111	8.654	20.124	4.327	216	3.273	1.054
Arinaga Naves	736	699	1.472	1.535	736	37	580	156
Total Feder nuevo	87.773	84.988	175.312	204.446	87.773	2.785	62.153	25.620
Total Feder	169.472	167.866	305.433	358.267	171.216	3.350	135.979	35.237

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2012 un pasivo por impuesto diferido de 10.571.213,75 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 2.229.399,91 euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. En el 2012 no se ha llevado a resultados porque no ha habido ninguna venta, quedando un saldo de 89.424,57. Tiene un activo por impuesto anticipado de 26.827,37 euros.

Adicionalmente a los Fondos Feder, la Entidad recibe subvenciones de las Comunidades para la realización de actuaciones residenciales, que son Aguas Vivas, Barrio de San Isidro, Vasco Mayacina y Loma de Colmenar y una subvención para la actuación industrial de Tarazona. A 31 de diciembre la evolución de las mismas en euros se detalla en el cuadro siguiente:

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido	Saldo subvención
Barrio San Isidro	3.982.500,00	3.982.500,00		1.194.750,00	2.787.750,00
Vasco Mayacina	1.884.000,00	1.884.000,00	1.526.775,21	107.167,43	250.057,36
Aguas Vivas	5.602.000,00	5.602.000,00		1.680.600,00	3.921.400,00
Loma de Colmenar	2.019.000,00	2.019.000,00	568.724,19	435.082,75	1.015.193,06
Total Residenciales	13.487.500,00	13.487.500,00	2.095.499,40	3.417.600,18	7.974.400,42
Tarazona	200.000,00		13.427,41	55.971,78	130.600,81
Total	13.687.500,00	13.487.500,00	2.108.926,81	3.473.571,96	8.105.001,23

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

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

Los activos por impuesto anticipado a 31 de diciembre de 2012 en miles de euros es el siguiente:

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

20- Hechos posteriores al cierre

En relación a lo indicado en la nota 9.3.b. relativo a la sentencia del Tribunal Supremo, sobre la ordenación del ámbito APR 10.02 "Instalaciones militares de Campamento", con fecha 31 de mayo de 2013, se ha firmado un acuerdo entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Invied) y SEPES, en relación al convenio suscrito con fecha 24 de octubre de 2011 para la enajenación de suelos de titularidad del Estado-Ramo de Defensa y para el desarrollo del ámbito APR 10.02 "Instalaciones militares de Campamento" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

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

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

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

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

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

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

21- Operaciones con partes vinculadas

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

Las operaciones con la Sociedad Pública de Alquiler se clasifican como inversiones inmobiliarias, explicadas en la nota 6. Sepes tiene arrendadas la planta quinta y hasta julio la planta baja del edificio Castellana, 91 para la sede social de la sociedad. El importe adeudado el año 2012 es de 149.395,46 euros más IVA.

Sepes arrienda las instalaciones deportivas al Club Deportivo Santa Ana por un canon anual en el 2012 de 158.208,00 euros más IVA.

22- Otra Información

1. El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2012 son 171, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 170 trabajadores, sin incluir presidente y consejeros.

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

Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Presidente	1		1
Consejero	4	3	7
Director General		1	1
Directivo	3	2	5
Director Técnico	9		9
Jefe Técnico	11	9	20
Técnico I	8	12	20
Técnico II	12	4	16
Titulado Superior o Especialista I	17	18	35
Titulado Grado Medio o Especialista II	9	10	19
Jefe Administrativo/Delineación/Programador	9	14	23
Oficial Primera Administrativo	4	11	15
Oficial Segunda Administrativo	2	5	7
Ayudante Administrativo			
Totales	89	89	178

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

3. Hechos a destacar:

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración durante el año 2012 asciende a la cantidad de 49.786 euros (49.983 euros en 2011).

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

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

SEPES participa en un 30% en el Consorcio Urbanístico Zona Ferroviaria de Jerez, creado en 1995, para actuar en la red viaria y ferroviaria en el tramo urbano de Jerez. El Consorcio se ha liquidado en el acta de la sesión de la Junta Rectora del 25 de

noviembre de 2010. SEPES ha aportado al Consorcio hasta 2002, 10.012.045,95 euros, habiéndose recibido en las derramas de la liquidación la cantidad de 468.815,12 euros. Como SEPES financia las obras sin aprovechamiento, los Presupuestos Generales del Estado de 2002-2004 incluyeron partidas para compensar a SEPES.

Entre la aportación total exigida a SEPES desde su inicio, 9.543.230,84 euros y la compensación recibida del Ministerio de Fomento, 5.012.050 euros, existe una diferencia de 4.531.180,84 euros que SEPES desconoce si va a ser compensada. En este ejercicio, en sesión del Consejo de Administración de fecha 22 de junio de 2012, se acordó trasladar nuevamente al Ministerio de Fomento la reclamación de dicho importe.

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

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

Con fecha 12 de diciembre de 2007, SEPES firmó un Convenio con el Ministerio de Vivienda para la construcción de 600 viviendas en Ceuta. Todas las viviendas serán protegidas y destinadas al arrendamiento. El Convenio viene precedido del correspondiente Acuerdo Marco del Ministerio de Vivienda con dicha Ciudad Autónoma de 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, se encuentra provisionado en el balance un importe total al cierre del ejercicio 2012 de 9,25 millones de euros (en 2011, la provisión total ascendía a 9,8 millones de euros).

En la actualidad, SEPES está en fase de negociación con el Ministerio de Fomento para la firma de una adenda al Convenio para poder soportar los costes excedidos en la construcción de dichas viviendas. Debido a que el trámite de la adenda al nuevo Convenio no depende en su totalidad de SEPES, y siguiendo el criterio de prudencia, se ha decidido provisionar la diferencia entre el importe establecido en el Convenio (48 millones de euros) y los importes actualmente invertidos y comprometidos (adjudicaciones ya realizadas desde 2011 por importe de 30,7 millones de euros).

Durante el ejercicio 2012 se han entregado 170 viviendas a la Ciudad Autónoma de Ceuta, habiendo recibido la correspondiente Acta de Recepción.

En cuanto al abono a SEPES de los 48 millones de euros para cada actuación, el Convenio establece su distribución en anualidades que van desde 2007 (24.000.000 euros) hasta 2010.

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

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

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

En cuanto al abono a SEPES de los 48 millones de euros el Convenio sólo fija una cuantía para la anualidad de 2007 (4.657.920 euros) dejando el resto para un segundo Convenio. Con fecha 18 de noviembre de 2011 se firmó una adenda entre el Ministerio de Fomento y SEPES ampliando la vigencia del convenio, así como, el número de anualidades previstas en el mismo hasta el 31 de diciembre de 2017. En cualquier caso, SEPES deberá ir justificando documentalmente los gastos en los que vaya incurriendo.

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

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

La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a Villalba –Coloma-Ankersmit, Sociedad Limitada Profesional en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, quien formuló la cuentas anuales 2011 con fecha 28 de mayo de 2012, siendo aprobadas el día 15 de octubre de 2012.

. El consejo de Administración de SEPES celebrado el 27 de octubre de 2008 aprobó una Oferta Pública para compra de suelo, 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 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 (principalmente 2009), como fue la compra a un precio por encima del valor de mercado, características de los terrenos no contempladas inicialmente, que encarecieron el coste de la actuación y otros casos como puede ser el de un campo de fútbol contemplado dentro de la superficie útil de la actuación.

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

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

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

En el ejercicio 2011 se realizó 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 Oferta de Pública de Compra de Suelo 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 Oferta Pública de Compra de Suelo y en el marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (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 Legislativo 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 1492/2011).
 - Reglamentos de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.
 - Plan Director de Vivienda y Suelo de la correspondiente Comunidad Autónoma.
 - Convenios firmados con los correspondientes Ayuntamientos.
- Se 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.

En las presentes cuentas anuales se refleja el efecto del test de deterioro realizado, como continuación del proceso de análisis iniciado en las cuentas anuales de 2011, cuyo impacto ha quedado reflejado en las presentes cuentas anuales, ascendiendo a un importe de 1.881,10 miles de euros, que se ha contabilizado como provisión por depreciación de existencias (ver nota 11). Las hipótesis empleadas son básicamente las utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2011 y que se recogen en la presente memoria. La única variación en dichas hipótesis viene motivada por las características de una de las actuaciones seleccionada donde se han utilizado valores rústicos mas sus correspondientes valores indemnizatorios por considerar, a diferencia de las valoraciones realizadas en 2011, que los valores alcanzados no superaban los valores de mercado.

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

. El 2 de diciembre de 2011, SEPES adquirió el 51% de la superficie con aprovechamiento lucrativo de la operación Campamento por un importe de 150.500.000 euros quedando aplazado un importe de 112.875.000 euros pagaderos en 10 plazos anuales de 30 de noviembre de 2012 a 30 de noviembre de 2021 con el interés legal del dinero devengándose unos intereses, que a 31 de diciembre de 2012 acumulan un importe de 4.910.835,62 euros.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2012 no han sido activados según Boicac número 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

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

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

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

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

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

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

b) SEPES restituirá a Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa las fincas registrales nº 78.968, nº 3.015, la parte de la nº 2.458 enajenada en su momento y el 7,69703617 % de la finca registral nº 78.597. La superficie real total a restituir será de 731.765,72 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23- Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición Adicional 3ª Ley 15/2010 de 5 de julio.

Excepto para los saldos con discrepancia en el importe u otros conceptos, no existe saldo pendiente de pago a proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al legal de pago, exceptuando aquellos en los que existe discrepancia en el importe.

El período medio de pago a proveedores durante el año 2012 ha sido de 55 días, obtenidos de la diferencia entre la fecha de pago y la fecha de la factura de las propuestas tramitadas.

SEPES Entidad pública empresarial de suelo Informe de Gestión ejercicio 2012

1.- Memoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- Principales datos económicos del 2012.

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

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

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

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

- Reducción de la plantilla a través de la amortización de plazas como consecuencia de la jubilación y excedencias voluntarias, generando un ahorro en concepto de salarios de 348.000 euros, que representa el 4,8 por ciento de la partida total de salarios realizada en 2011).

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

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

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

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

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

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

5.- Edificación de viviendas

a) Ceuta:

Durante el ejercicio se han entregado las primeras 170 viviendas relativas a la actuación de Loma de Colmenar, en Ceuta. Adicionalmente, se ha iniciado la

construcción de 317 viviendas protegidas en cumplimiento de los acuerdos marcos y convenios suscritos entre el Ministerio, la Ciudad Autónoma de Ceuta y SEPES.

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

b) Melilla

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.- Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

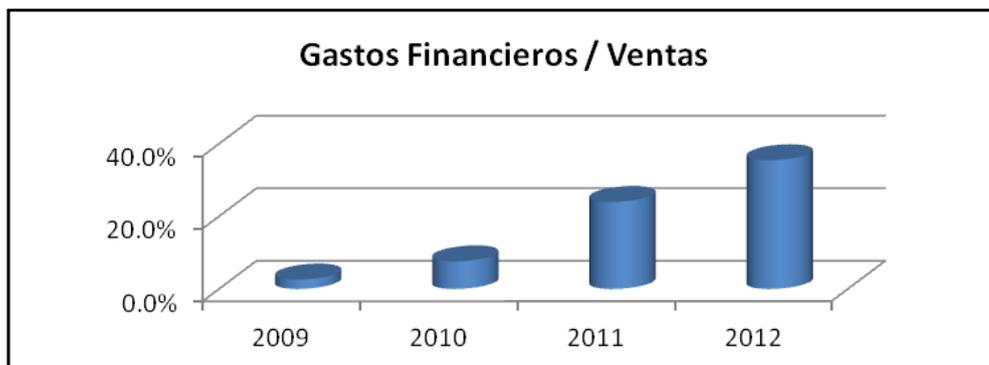
Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

Las cargas financieras soportadas entrañan el principal riesgo de liquidez de la entidad a medio-largo plazo. La formalización en el año 2009 de las operaciones de compra de suelo residencial (oferta pública de compra de suelo y cuarteles), así como la formalización en 2011 de la compra de suelo residencial en Madrid – operación campamento - han ocasionado una evolución de la carga financiera que viene reflejada en el siguiente cuadro:



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

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

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

3.2.- Riesgos de mercado.

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

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

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

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

3.4.- Riesgos económicos.

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

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

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

4. Actividad institucional en 2012.

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

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

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

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

5. Actividad empresarial en 2012.

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS INDIVIDUALES DE SEPES

(Ejercicio 2012)

ÍNDICE

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

I. 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 realizado el presente informe de auditoría de cuentas.

Las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron inicialmente formuladas por la Entidad Pública Empresarial SEPES con fecha 21 de marzo de 2013 y puestas a disposición de esta Oficina Nacional de Auditoría (ONA) el día 22 de marzo de 2013. Con posteridad, SEPES ha vuelto a formular las cuentas anuales y las ha puesto a disposición de la ONA con fecha 12 de Septiembre de 2013, a través de la aplicación CICEP.red.

La información relativa a estas últimas cuentas formuladas, con relación a las cuales se emite el presente informe de auditoría, queda contenida en el fichero NF0047_2012_F_130912_113315_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico es 0EA249FD23A70DDFE60312548B6E7F33 y que está depositado en la aplicación CICEP.red de la Intervención General de la Administración del Estado.

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

II.- OBJETIVOS Y ALCANCE DEL TRABAJO

El objetivo de nuestro trabajo es comprobar si las cuentas anuales examinadas representan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la entidad, de acuerdo con las normas y principios contables que son de aplicación y contienen la información necesaria para su interpretación y comprensión adecuada. Así mismo, nuestro trabajo ha comprendido la revisión de que la información contable incluida en el informe de gestión y en el informe previsto en el artículo 129.3 de la Ley General Presupuestaria, relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume la entidad como consecuencia de su pertenencia al sector público, concuerda con la contenida en las cuentas anuales y se han elaborado de acuerdo con su normativa reguladora.

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

Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas del ejercicio 2012. Con fecha 17 de diciembre de 2012, esta Oficina Nacional de Auditoría emitió un informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2011 en el que expresamos una opinión favorable con salvedades. En el apartado 1.1 de la Sección III se describen las limitaciones al alcance sobre los aspectos en que no ha sido posible obtener evidencia adecuada y suficiente sobre la representatividad de las cuentas anuales.

III.- RESULTADOS DEL TRABAJO

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

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

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

Desarrollo de la aplicación ERP SAP que se prevé entrará en funcionamiento en Enero de 2014.

Nuevo desarrollo funcional de la estructura básica de SEPES, con el objetivo de delimitar las competencias y funciones de las diferentes Divisiones, Unidades y Secciones que la integran.

Aprobación de algunos manuales (morosidad, contratos menores) y procedimientos (comisiones de servicio), así como el uso de un procedimiento provisional de ventas, en tanto se aprueban las normas de comercialización.

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

- Si bien SEPES dispone de algunos procedimientos escritos y cierta estandarización, respecto a las actuaciones urbanizadoras que constituyen su actividad principal, carece de procedimientos y manuales de registro y de clara asignación de responsabilidades, lo que incide negativamente en la fiabilidad de la información. En concreto, carece de un adecuado procedimiento aprobado del proceso de formación de costes.
- Las deficiencias e insuficiencias del sistema informático impiden disponer a los servicios económico-financieros de la necesaria información de calidad, fiable y homogénea.
- Los estados financieros no se obtienen directamente de la aplicación SIGES, que no distingue los ingresos y gastos de Pérdidas y Ganancias y de Estado de Cambios de Patrimonio Neto, ni sirve de base al estado de flujos de efectivo, el cual se elabora

manualmente, lo que no es adecuado para el tamaño y el número de movimientos de la entidad.

- Aunque se ha aumentado la escasa comunicación y coordinación entre departamentos de años anteriores, las medidas adoptadas para la mejora de la coordinación no han logrado todavía efectos plenos para evitar errores en la elaboración de las cuentas.

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

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

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

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

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

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

En Anexo a este informe recogemos las actuaciones que incluyen compras de suelo por importes relevantes realizadas por SEPES desde 2006 que no han sido objeto de análisis de deterioro. El suelo total adquirido en estas actuaciones aún no parcelado asciende a 76 millones de euros figurando en inventario valoradas por 145 millones de euros, ya que al margen del suelo, en algunas de ellas se han realizado obras de urbanización y otros costes. Además de efectuar test de deterioro de suelo adquirido en estas actuaciones, la entidad debe revisar cada año la valoración de existencias de suelo que ya hayan sido objeto de análisis de deterioro.

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

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

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

III.1.2.- Incertidumbre (Sociedad Pública de Alquiler (SPA) S.A., en Liquidación)

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

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

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

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

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

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

IV.- OPINIÓN

En nuestra opinión, excepto por la limitación al alcance (deterioro existencias) recogida en el apartado 1.1 y la incertidumbre (liquidación de la SPA) reflejada en el apartado 1.2., las cuentas anuales de la Entidad Pública Empresarial SEPES correspondientes al ejercicio 2012 representan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la entidad y contienen la información necesaria para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas y principios contables que son de aplicación.

De acuerdo con la normativa de aplicación, la entidad elabora un Informe de Gestión que contiene las explicaciones que se consideren oportunas respecto a la situación y evolución de la Entidad Pública Empresarial 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 los mismos se han elaborado de acuerdo con su normativa reguladora y que la información contable que contienen concuerda con la de las cuentas anuales auditadas.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.red de la Intervención General de la Administración del Estado por D^a Lara Arranz Faz, Interventora Auditora y D^a María Jesús Piñón Gorrioch, Jefe de División IV de Control Financiero y Auditoría del Sector Público Estatal de la Oficina Nacional de Auditoría en Madrid a 19 de septiembre de 2013.

MINISTERIO DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
INTERVENCIÓN GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

DETALLE COMPRAS SUELO ULTIMOS EJERCICIOS PENDIENTES DE ANALIZAR EL DETERIORO

ACTUACIÓN	EJERCICIO DE ADQUISICIÓN SUELO							VALOR EN INVENTARIO DE LA ACTUACIÓN a 31-12-12	% suelo s/ valor inventario
	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	TOTAL SUELO ADQUIRIDO		
PALENCIA RESIDENCIAL	6.242.630,00	7.033.029,46	1.927.737,00	228.760,00			15.432.156,46	16.398.904,57	94%
PLATAFORMA TORNEROS			8.287.787,00	2.009.330,00	766.958,01	198.680,00	11.262.755,01	12.569.788,01	90%
LA ALJAU	6.244.528,85	1.085.559,01	1.256.158,04	1.069.813,03	165.216,31		9.821.275,24	11.054.553,33	89%
EL BULLÓN	4.372.848,50	2.449.412,00	474.085,50	407.463,00	162.785,00	196.644,00	8.063.238,00	9.255.472,20	87%
EMPRESARIAL SUZ ZAE				6.208.512,23	1.265.277,00	69.602,00	7.543.391,23	8.602.614,17	88%
INDUSTRIAL DE CIUDAD		397.731,33	487.016,24	2.225.516,94	2.274.510,56		5.384.775,07	18.803.151,93	29%
BUENAVISTA			6.014.851,25		-892.339,17		5.122.512,08	12.176.441,13	42%
EMPRESARIAL SUZ 8AE				3.455.214,56			3.455.214,56	3.946.517,71	88%
EMPRESARIAL SUZ 7AE				2.202.765,24			2.202.765,24	2.530.361,99	87%
MANZANARES AMPL.	1.913.464,16		33.954,90				1.947.419,06	3.642.003,81	53%
EL RECUENCO	112.263,16	11.994,24	355.683,68	69.664,10	677.085,73	429.165,88	1.655.856,79	39.213.224,41	4%
E.S. SECTOR OVINO		934.916,32				556.123,02	1.491.039,34	2.147.463,74	69%
P. EMPR. BOLLULLOS					927.798,56	194.850,85	1.122.649,41	1.514.573,41	74%
EL PLA II	3.112,85	1.118.901,51	-11.071,14	2.578,50	6.200,00		1.119.721,72	1.948.848,53	57%
MIROBRIGA RESID.						833.531,47	833.531,47	1.407.459,20	59%
	18.888.847,52	13.031.543,87	18.826.202,47	17.879.617,60	5.353.492,00	2.478.597,22	76.458.300,68	145.211.378,14	53%

