

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 12578** *Resolución de 23 de octubre de 2014, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 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, la cuenta de pérdidas y ganancias, los restantes estados que conforman las cuentas anuales y el informe de auditoría de cuentas, se hace pública la información contenida en las cuentas anuales consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo correspondientes al ejercicio 2013 que figuran como anexo I, y el informe de auditoría incluido en el anexo II de esta resolución.

Madrid, 23 de octubre de 2014.–La Directora General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, Lucía Molares Pérez.

ANEXO I

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y Sociedades Dependientes

Balance Consolidado al 31 de Diciembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

Activo	Notas	2013	2012 (Reexpresado)*
A) Activo no corriente		81.207.530,90	113.270.606,70
I. Inmovilizado intangible.	6	602.423,90	522.675,51
1. Fondo de comercio de consolidación.			
2. Investigación.			
3. Otro inmovilizado intangible.		602.423,90	522.675,51
II. Inmovilizado material.	5	19.921.546,88	21.835.381,36
1. Terrenos y construcciones.		17.845.260,71	18.965.275,98
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.		2.076.286,17	2.870.105,38
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias.	7	1.938.194,58	2.508.331,24
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	20.012.751,75	27.985.835,76
1. Participaciones puestas en equivalencia.		5.821.286,21	8.062.258,94
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.			2.277.202,46
3. Otros activos financieros.		14.191.465,54	17.646.374,36
4. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1a	38.511.061,60	60.202.411,67
1. Créditos a Terceros.		1.652.349,96	2.008.363,63
2. Valores representativos de deuda.			
3. Otros activos financieros.		36.858.711,64	58.194.048,04
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	221.552,19	215.971,16
VII. Deudores comerciales no corrientes.			
B) Activo corriente		1.267.184.643,44	1.387.792.830,02
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	25	1.410.182,01	
II. Existencias.	11	1.028.144.025,50	1.134.757.156,73
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	74.928.046,77	85.086.450,14
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		61.213.463,21	63.186.659,88
2. Sociedades puestas en equivalencia		394.557,35	
3. Activos por impuesto corriente		989.057,71	
4. Otros deudores		12.330.968,50	21.899.790,26
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	3.578.174,25	322.864,95
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		3.578.174,25	
2. Otros activos financieros			322.864,95
3. Otras inversiones			
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	78.195.699,15	108.769.070,72
VI. Periodificaciones a corto plazo.		13.590,97	20.525,28
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	80.914.924,79	58.836.762,20
Total activo (A+B)		1.348.392.174,34	1.501.063.436,72

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013

Patrimonio neto y pasivo	Notas	2013	2012 (Reexpresado)*
A) Patrimonio neto		906.898.131,72	934.434.533,39
A-1) Fondos propios	13	858.090.205,00	885.436.313,85
I. Capital Suscrito.		267.276.883,57	267.276.883,57
1. Capital escriturado.		267.276.883,57	267.276.883,57
2. (Capital no exigido).			
II. Prima de emisión.			
III. Reservas.		580.926.922,59	621.310.769,29
1. Reservas distribuibles.		933.896.321,22	926.831.388,20
2. Otras reservas.			
3. Remanente.		(352.969.398,63)	(305.520.618,91)
Reservas en sociedades consolidadas.	13. c	(49.618.070,83)	(41.934.082,53)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia.	13. c	4.247.824,04	5.939.783,58
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante).			
V. Otras aportaciones de socios.		81.176.800,97	81.176.800,97
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante.		(25.920.155,34)	(48.333.841,03)
1. Pérdidas y ganancias consolidadas.		(25.971.810,90)	(48.595.216,82)
2. (Pérdidas y ganancias socios externos)	13.d	51.655,56	261.375,79
VII. (Dividendo a cuenta).			
VIII. Otros Instrumentos de patrimonio neto.			
A-2) Ajustes por cambio de valor.		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.			
II. Diferencia de conversión.		(470.492,36)	(470.492,36)
III. Otros ajustes por cambios de valor			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	32.853.363,30	33.200.928,07
A-4) Socios externos.	13.d	16.425.055,78	16.267.783,83
B) Pasivo no corriente		318.235.048,65	422.320.632,16
I. Provisiones a largo plazo	18	26.761.335,40	29.422.360,93
II. Deudas a largo plazo.	15	260.224.238,18	361.696.891,06
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.		251.887.444,18	251.841.687,32
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		8.336.794,00	109.855.203,74
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia			
2. Otras deudas.			
IV. Pasivos por impuesto diferido.	16	31.249.475,07	31.201.380,17
V. Periodificaciones a largo plazo.			
VI. Acreedores comerciales no corrientes			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.			
C) Pasivo corriente		123.258.993,97	144.308.271,17
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.			
II. Provisiones a corto plazo.	18	27.297.755,71	27.486.021,76
III. Deudas a corto plazo.	15	4.786.245,60	5.899.015,70
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.		2.305.810,32	2.696.510,85
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		2.480.435,28	3.202.504,85

Patrimonio neto y pasivo	Notas	2013	2012 (Reexpresado)*
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.			249.975,00
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia			249.975,00
2. Otras deudas.			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	15	91.174.992,66	110.673.258,71
1. Proveedores.		12.290.399,98	30.982.518,56
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia.			
3. Pasivos por impuesto corriente.			
4. Otros acreedores.		78.884.592,68	79.690.740,15
VI. Periodificaciones a corto plazo.			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo.			
Total patrimonio neto y pasivo (A + B + C)		1.348.392.174,34	1.501.063.436,72

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada a 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

	Notas	2.013	2012 (Reexpresado)*
A. Operaciones continuadas			
1. Importe de la cifra de negocios.	17	22.158.462,73	38.111.515,24
a) Ventas.		22.158.462,73	34.422.854,53
b) Prestaciones de servicios.			3.688.660,71
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	17.b	(88.097.202,78)	6.084.324,57
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	17.c	53.783.010,77	(64.476.945,46)
a) Consumos de mercaderías.		(964.699,45)	
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles		73.727.357,03	(40.521.877,85)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(1.801.524,64)	(84.930,98)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.		(17.178.122,17)	(23.870.136,63)
5. Otros ingresos de explotación.		3.971.965,96	2.596.975,30
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	17	3.564.090,32	926.113,35
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	14	407.875,64	1.670.861,95
6. Gastos de personal.	17.d	(9.433.101,22)	(11.409.165,44)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(7.166.106,46)	(8.673.952,00)
b) Cargas sociales.		(2.233.047,16)	(2.730.927,76)
c) Provisiones.		(33.947,60)	(4.285,68)
7. Otros gastos explotación.		(15.219.744,49)	(20.526.691,78)
a) Servicios exteriores.		(3.227.660,58)	(5.531.425,36)
b) Tributos.		(5.048.669,87)	(2.591.023,86)
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales.	10	(2.872.679,89)	(7.881.684,60)
d) Otros gastos de gestión corriente.		(1.737.164,73)	(1.510.501,95)
e) Variación Provisión Terminación de Promociones		(2.334.469,42)	(2.981.989,79)
f) Otros resultados.		900,00	(30.066,22)

	Notas	2.013	2012 (Reexpresado)*
8. Amortización del inmovilizado.	5,6,7	(1.321.685,55)	(1.484.773,31)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Exceso de provisiones.	17.e	4.604.050,68	5.140.557,38
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado.	17.f	2.665,58	(7.542,55)
a) Deterioros y pérdidas.			(259,49)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		2.665,58	(7.283,06)
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas.		0,00	0,00
a) Resultado por la pérdida de control de una dependiente.			
b) Resultado atribuido a la participación retenida.			
13. Diferencia negativa en combinación de negocios.			
14. Otros resultados.		(66.659,31)	290.798,29
A.1) Resultados de explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		(29.618.237,63)	(45.680.947,76)
15. Ingresos Financieros.	17.g	8.255.424,33	9.720.317,40
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		8.255.424,33	9.720.317,40
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero.			
16. Gastos Financieros.	17.g	(1.256.084,66)	(11.950.260,53)
17. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros.		0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros.			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta.			
18. Diferencias de cambio.		(15,68)	0,00
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión.			
b) Otras diferencias de cambio.		(15,68)	
19. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		(2.287.436,16)	(167.878,02)
a) Deterioros y pérdidas.		(2.611.375,93)	(167.878,02)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		323.939,77	
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros.			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores.			
c) Resto de ingresos y gastos.			
A.2) Resultado financiero (14+15+16+17+18+19+20)		4.711.887,83	(2.397.821,15)
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(1.065.461,10)	(516.447,91)
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo.		0,00	0,00
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia. Otros impuestos.		0,00	0,00
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2+21+22+23)		(25.971.810,90)	(48.595.216,82)
24. Impuestos sobre beneficios	16	0,00	0,00
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3+24)		(25.971.810,90)	(48.595.216,82)
B. Operaciones interrumpidas			

	Notas	2.013	2012 (Reexpresado)*
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.			
A.5) Resultado Consolidado del ejercicio (A.4+25)	17	(25.971.810,90)	(48.595.216,82)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante.		(25.920.155,34)	(48.333.841,03)
Resultado atribuido a socios externos.		(51.655,56)	(261.375,79)

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2012

A) estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

	Notas	2013	2012 (Re-expresado)*
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		(25.971.810,90)	(48.595.216,82)
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.		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	14	511.648,43	296.905,65
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		(340.336,80)	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión.		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo.	14	(153.494,53)	(89.071,70)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		17.817,10	207.833,95
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta.			
2. Otros ingresos/gastos.			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo.		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	14	(407.875,64)	(1.670.641,95)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.		0,00	0,00
XII. Diferencia de conversión.		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo.	14	128.437,49	501.192,61
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(279.438,15)	(1.169.449,34)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(26.233.431,95)	(49.556.832,21)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante.		(26.241.081,80)	(49.295.456,42)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos.		7.649,85	(261.375,79)

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013

B) Estado Totalde cambios en el Patrimonio Neto

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Total
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO anterior.	267.276.883,57	878.311.231,77		87.841.343,54	(123.896.564,77)			(470.492,36)	10.629.209,62	33.822.206,66	1.153.513.818,03
I. Ajustes por cambios de criterio 2011 y anteriores.											
II. Ajustes por errores 2011 y anteriores.											
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2012	267.276.883,57	13.689.566,19		(6.664.542,57)	(181.223.965,54)			(470.492,36)	10.629.209,62	340.336,80	(173.858.605,12)
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.		892.000.797,96		81.176.800,97	(305.120.530,31)					34.162.543,46	979.655.212,91
II. Operaciones con socios o propietarios.		(1.163.708,71)	(305.520.618,91)		(28.665.562,85)				(261.375,79)	(961.615,39)	(29.888.554,03)
1. Aumentos (reducciones) de capital.					305.120.530,31				5.899.950,00		4.336.152,69
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.									5.899.950,00		5.899.950,00
3. (-) Distribución de dividendos.											
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas).											
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.											
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos.											
7. Otras operaciones con socios o propietarios.		(1.163.708,71)	(305.520.618,91)		305.120.530,31						(1.563.797,31)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.											
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO anterior.	267.276.883,57	890.837.089,25	(305.520.618,91)	81.176.800,97	(28.665.562,85)			(470.492,36)	16.267.783,83	33.200.928,07	954.102.811,57
I. Ajustes por cambios de criterio 2012.											
II. Ajustes por errores 2012.											
D) SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2013	267.276.883,57	890.837.089,25	(305.520.618,91)	81.176.800,97	(48.333.841,03)			(470.492,36)	16.267.783,83	33.200.928,07	(19.668.278,18)
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.					(25.920.155,34)				7.649,85	(320.926,46)	(26.233.431,95)
II. Operaciones con socios o propietarios.											
1. Aumentos (reducciones) de capital											
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.											
3. (-) Distribución de dividendos.											
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas).											
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.											
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos.											
7. Otras operaciones con socios o propietarios.		(2.311.014,82)	(47.448.779,72)		48.333.841,03				149.623,10	(26.638,31)	(1.302.969,72)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.		888.526.074,43	(352.969.398,63)	81.176.800,97	(25.920.155,34)	0,00	0,00	(470.492,36)	16.425.055,78	32.853.363,30	906.898.131,72
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	267.276.883,57	888.526.074,43	(352.969.398,63)	81.176.800,97	(25.920.155,34)	0,00	0,00	(470.492,36)	16.425.055,78	32.853.363,30	906.898.131,72

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

	2013	2012 (Reexpresado)*
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	21.753.295,19	(52.948.365,54)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	(25.971.810,90)	(48.595.216,82)
2. Ajustes del resultado.	17.829.951,14	33.139.252,55
a) Amortización del inmovilizado (+).	1.321.685,55	1.484.773,31
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	21.998.252,07	29.297.704,01
c) Variación de provisiones (+/-).	(1.588.880,11)	792.279,05
d) Imputación de subvenciones (-).	(407.875,64)	(1.670.641,95)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	(2.665,58)	7.283,06
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).	(323.939,77)	4.321,59
g) Ingresos financieros (-).	(8.255.424,33)	(9.720.317,40)
h) Gastos financieros (+).	1.256.501,80	11.950.260,53
i) Diferencias de cambio (+/-).	15,68	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).	0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	2.766.820,37	477.142,44
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+).	1.065.461,10	516.447,91
3. Cambios en el capital corriente.	23.771.626,15	(36.283.206,76)
a) Existencias (+/-).	87.942.970,45	(6.139.509,89)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	15.057.616,13	53.308.752,66
c) Otros activos corrientes (+/-).	36.338.420,17	(54.599.163,79)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	(114.368.475,99)	(18.173.950,94)
e) Otros pasivos corrientes (+/-).	(867.865,60)	(6.139.154,57)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).	(331.039,01)	(4.540.180,23)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	6.123.528,80	(1.209.194,51)
a) Pagos de intereses (-).	(6.880.946,09)	(8.343.662,48)
b) Cobros de dividendos (+).	0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+).	7.028.354,98	8.059.867,35
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-).	73.442,99	(925.399,38)
e) Otros pagos (cobros) (-/+).	5.902.676,92	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	21.753.295,19	(52.948.365,54)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(349.410,10)	(408.143,43)
6. Pagos por inversiones (-).	(728.002,44)	(2.691.972,37)
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas.	(526.834,38)	0,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas.		
c) Sociedades asociadas.	0,00	(2.226.583,76)
d) Inmovilizado intangible.	(180.560,71)	(107.256,60)
e) Inmovilizado material.	(20.507,35)	(358.132,01)
f) Inversiones inmobiliarias.		
g) Otros activos financieros.	(100,00)	0,00
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta.		
i) Otros activos.		
7. Cobros por desinversiones (+).	378.592,34	2.283.828,94
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas.		
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas.		
c) Sociedades asociadas.	324.839,77	0,00
d) Inmovilizado intangible.		
e) Inmovilizado material.	2.685,95	0,00
f) Inversiones inmobiliarias.		
g) Otros activos financieros.	51.066,62	2.283.828,94
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta.		
i) Otros activos.		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	(349.410,10)	(408.143,43)

	2013	2012 (Reexpresado)*
C. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	674.277,50	6.654.879,33
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	706.398,43	781.181,05
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-).		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+).		
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-).		
f) Venta de participaciones a socios externos (+).		
g) Subvenciones, donaciones y legados (+).	706.398,43	781.181,05
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	(32.120,93)	5.873.698,28
a) Emisión	150.000,00	6.756.101,43
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).	0,00	464.723,87
3. Otras deudas (+).	150.000,00	6.291.377,56
b) Devolución y amortización de	(182.120,93)	(882.403,15)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-).	0,00	(882.403,15)
3. Otras deudas (-).	(182.120,93)	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	0,00	0,00
a) Dividendos (-).		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	674.277,50	6.654.879,33
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	0,00	0,00
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (5+8+12+D)	22.078.162,59	(46.701.629,64)
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	58.836.762,20	105.538.391,84
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	80.914.924,79	58.836.762,20

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y sociedades dependientes del ejercicio 2013

1. Sociedades del grupo

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

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

1.1) Sociedad dominante

La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 91, fue constituida por tiempo indefinido en octubre de 1981 como Sociedad Estatal de las previstas en el artículo 6.1.b) de la Ley General Presupuestaria, habiéndose transformado en Entidad Pública Empresarial de las previstas en el artículo 43.1.b) de la Ley 6/97 de 14 de abril de Organización y Funcionamiento de la Administración

general del Estado (Lofage) a la que se adaptó por el Real Decreto 370/1999 de 5 de marzo, con el nombre de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.

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

“I.- Constituyen el objeto de la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2) Sociedades dependientes

La composición del grupo de SEPES es la siguiente:

Sociedad dependiente incluida en consolidación	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación Directa porcentaje	Participación Indirecta porcentaje	Participación Total porcentaje
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	S.p.a.	Pº de la Castellana, 91 28046 Madrid	Mazars Auditores, S.L.P.	100	-	100
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	S.e.a.	C/ El Hórreo, nº 86, Bjo. 15702 Santiago de Compostela (La Coruña).	Auditores, Consultores Expertos Independientes, S.L.P. (Audicon)	83,44	-	83,44
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	Gestur La Rioja	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	75	-	75

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

En este ejercicio la S.p.a. ha obtenido unas pérdidas de 896,38 miles de euros (6.901,30 miles de euros el ejercicio anterior), resultando un patrimonio negativo de 3.687,73 miles de euros (5.341,35 miles de euros el ejercicio anterior).

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

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

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

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

Con fecha 21 de junio de 2013, se llevó a cabo la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de dicha fusión.

Con fecha 31 de julio de 2013, se elevó a público la fusión por absorción de las sociedades mercantiles Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (Sociedad Absorbente) y Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sociedad Absorbida) de acuerdo con el Proyecto de Fusión, quedando disuelta sin liquidación la sociedad absorbida, y adquiriendo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal. Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (Sea) ha aumentado su capital en la cuantía necesaria, 3,93 millones, con el fin de atender el canje de las acciones de Sigalsa, fijado el tipo de canje de 1 participación de Sea por cada 1 acción de Sigalsa.

Habida cuenta de que la fusión tuvo efecto contable retroactivo a fecha 1 de enero de 2013, es necesario señalar que las operaciones llevadas a cabo durante dicho período, se entienden realizadas en su totalidad por la sociedad absorbente.

Una vez concluido el proceso de fusión, con la incorporación en el patrimonio social de los antiguos accionistas de la sociedad absorbida Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sigalsa), la participación de SEPES en la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (Sea) ha pasado del 85 por ciento al 83,44 por ciento.

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

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

Sociedad Dependiente incluida en consolidación	Valor en libros de la sociedad tenedora (miles de euros)				
	Sociedad que tiene la Inversión	Valor de la Inversión	Desembolso pendiente	Provisiones	Valor Neto Inversión
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	SEPES	2.614,40			2.614,40
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	SEPES	50.719,98		(54.407,71)	(3.687,73)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	SEPES	65.454,64			65.454,64

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

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

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

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

2. Sociedades asociadas

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

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación Directa (porcentaje)	Participación Indirecta (porcentaje)	Participación Total (porcentaje)
Deportivo Santa Ana, S.L.	Deportivo Santa Ana	Padua, 1 Polígono Residencial Santa Ana 30319 Cartagena (Murcia)	Antonio José Puerto Llopis	48,75	-	48,75

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación Directa (porcentaje)	Participación Indirecta (porcentaje)	Participación Total (porcentaje)
Asociación Mixta de Compensación de Arinaga	A.M.C. Arinaga	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº2 (P.I Arinaga) 35119-Agüimes (Gran Canaria)	José Ramón López Vidal	30,81	-	30,81
Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar	A.M.C. Güimar	Avda. Bravo Murillo 14 pl. baja 38003-Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	Ernst & Young,S.L	30,00	-	30,00
Saprelorca, S.A.	Saprelorca	Polígono Industrial Saprelorca, Parc.CTL 30817 Lorca (Murcia)	Compañía de Auditoría Consejeros Auditores, S.L.P.	40,55	-	40,55
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	P.L.S.E.	Av. de Elvas, s/n. antiguas dependencias de Aduana 06006 Badajoz (Extremadura)	Ernst & Young,S.L	33,33	-	33,33
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao Ría 2000	C/ José M ^a Olábarri, 4 48001 Bilbao (Vizcaya)	KPMG Auditores, S.L.	25,01	-	25,01

Las sociedades dependientes y asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 fueron formuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 12 de septiembre de 2013 y aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 27 de septiembre de 2013.

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

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

Sociedad	Sociedad que tiene la Inversión	Miles de Euros			
		Valor en libros individuales de la Sociedad tenedora			
		Valor Inversión	Desembolso Pendiente	Deterioro de valor	Valor Neto Inversión
Deportivo Santa Ana, S.L.	SEPES	29,30	-	-	29,30
Asociación Mixta de Compensación Arinaga	SEPES	2.987,74	-	-	2.987,74
Asociación Mixta de Compensación Güimar	SEPES	1.940,31	-	-	1.940,31
Saprelorca, S.A.	SEPES	1.358,29	-	-	1.358,29
Bilbao Ría 2000, S.A.	SEPES	501,41	-	(133,56)	367,85
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	SEPES	1.999,80	(1.249,88)	(525,64)	224,29

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

Las Juntas de Compensación actúan como fiduciarias sobre los terrenos a urbanizar que se le transfieren, según lo dispuesto por el artículo 129.2 de la Ley del Suelo 1976 (R.D.L. 1346/76 de 9 de abril) y sus respectivas leyes autonómicas, pudiendo tener la titularidad fiduciaria en la que la J.C. tiene la propiedad o simplemente tener la facultad fiduciaria por la que la J.C. tiene el derecho de uso y disposición de los bienes aportados por los propietarios, pero no la propiedad.

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

3. Dentro de las asociadas estaría el Consorcio de Jerez participada en un 30 por ciento, constituido sobre la base del convenio de 1995 entre el Moptma, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez, para integrar el ferrocarril a su paso por la ciudad. Su exclusión se justifica ya que en el Consorcio no se participa con la finalidad de obtener beneficio de su actividad, sino con la aportación de unas determinadas cantidades, que se llevan a gastos extraordinarios cuando se devenga la cuota. El citado Consorcio está liquidado según acuerdo de disolución de 18 de mayo de 2009 y acuerdo de la Junta Rectora de 28 de noviembre de 2010, de propuesta de pagos de liquidación de fondos líquidos de tesorería.

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

2.1) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

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

Exclusión del perímetro de consolidación

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

Operaciones entre empresas del grupo

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

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

A los efectos de la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se han retrotraído los efectos patrimoniales a la fecha en que fueron constituidas las distintas sociedades del Grupo, de modo que las diferencias de consolidación han sido consideradas como reservas de consolidación.

2.2) Cambios en el perímetro de consolidación

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

En el ejercicio actual:

Según lo explicado en el punto 1.2 de esta Memoria, ha sido baja la sociedad Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sigalsa), al haberse producido la fusión por absorción de esta Sociedad por parte de la también participada Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

La escritura pública de la fusión se firmó con fecha 31 de julio de 2013, la fusión tiene efecto contable retroactivo a fecha 1 de enero de 2013, por lo que las operaciones de la sociedad absorbida se han considerado realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente desde el día 1 de enero de 2013.

En el ejercicio anterior:

No se produjo variación en el perímetro de consolidación.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

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

Son obtenidas a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo a 31 de diciembre de 2013. Dichos registros, de acuerdo con los procedimientos y sistemas operativos establecidos en el Grupo, justifican y soportan los estados financieros consolidados realizados según la normativa contable en vigor.

Estas cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera a 31 de diciembre de los ejercicios 2013 y 2012, así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante dichos ejercicios.

En los ejercicios 2013 y 2012, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha sido la misma que la Sociedad dominante, el 31 de diciembre.

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

Las Sociedades que forman el perímetro de consolidación, han elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, salvo la “Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación” y la “Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar”, que no los han elaborado bajo este criterio, por encontrarse ambas en proceso de liquidación. De esta manera ambas entidades han aplicado la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

En el ejercicio 2013, en la sociedad asociada Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., se ha producido un cambio en las estimaciones contables, motivado por la ampliación del plazo de cesión de los terrenos y construcciones donde la Sociedad tiene su sede, según acuerdo formalizado en septiembre de 2013. La valoración de este derecho de uso, según informe de expertos encargado a tal efecto, es de 167,14 miles de euros, con un efecto fiscal por pasivo

diferido de 41,78 miles de euros. Como consecuencia, se ha ralentizado el ritmo de amortización de los elementos del inmovilizado material afectos a la cesión.

En virtud del nuevo acuerdo, el período de cesión que inicialmente concluía en abril de 2013, queda prorrogado hasta el 8 de mayo de 2017. Este cambio en la vida útil se ha aplicado prospectivamente, disminuyendo el ritmo de amortización en 2013 y ejercicios futuros del inmovilizado material afecto, que comprende las inversiones realizadas sobre los terrenos y construcciones cedidos, que revertirán al propietario cuando finalice la cesión.

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

- La vida útil de los activos intangibles y materiales.
- La valoración para determinar si existen pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados.
- Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar, devoluciones de productos.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios.

d) Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, se presentan junto con las cuentas anuales consolidadas del año 2012.

No obstante para facilitar la comparación de la información de ambos ejercicios, el Grupo ha procedido a re-expresar las cifras del ejercicio 2012 como consecuencia de la re-expresión efectuada por la sociedad dominante. Dicha re-expresión viene motivada por la corrección de errores del ejercicio 2012 y anteriores.

Las correcciones efectuadas, en euros, se centran en los siguientes epígrafes:

Balance Consolidado

Activo	2012 (formulado)	Correcciones	2012 (Re-expresado)*
A) Activo no Corriente	113.270.606,70		113.270.606,70
Inmovilizado intangible	522.675,51		522.675,51
Inmovilizado material	21.835.381,36		21.835.381,36
Inversiones inmobiliarias.	2.508.331,24		2.508.331,24
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	27.985.835,76		27.985.835,76
Inversiones financieras a largo plazo.	60.202.411,67		60.202.411,67
Activos por impuesto diferido.	215.971,16		215.971,16
Deudores comerciales no corrientes			
B) Activos corrientes	1.576.155.480,19	(188.362.650,17)	1.387.792.830,02
Activos no corrientes mantenidos para la venta.			
Existencias.	1.323.795.750,51	(189.038.593,78)	1.134.757.156,73
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	84.410.506,53	675.943,61	85.086.450,14
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	62.515.661,55	670.998,33	63.186.659,88
4. Otros deudores.	21.894.844,98	4.945,28	21.899.790,26

Activo	2012 (formulado)	Correcciones	2012 (Re-expresado)*
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	322.864,95		322.864,95
Inversiones financieras a corto plazo.	108.769.070,72		108.769.070,72
Periodificaciones a corto plazo.	20.525,28		20.525,28
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	58.836.762,20		58.836.762,20
Total Activo (A+B)	1.689.426.086,89	(188.362.650,17)	1.501.063.436,72
Patrimonio Neto y Pasivo	2012 (formulado)	Correcciones	2012 (Re-expresado)*
A) Patrimonio Neto	1.134.852.133,00	(200.417.599,61)	934.434.533,39
A-1) Fondos Propios	1.086.194.250,26	(200.757.936,41)	885.436.313,85
Capital Suscrito	267.276.883,57		267.276.883,57
Prima de emisión			
Reservas	795.735.884,95	(174.425.115,66)	621.310.769,29
1. Reservas distribuibles	920.032.538,32	6.798.849,88	926.831.388,20
3. Remanente	(124.296.653,37)	(181.223.965,54)	(305.520.618,91)
Reservas en sociedades consolidadas	(41.934.082,53)		(41.934.082,53)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia (Acciones y Participaciones de la sociedad Dominante)	5.939.783,58		5.939.783,58
Otras Aportaciones de Socios	87.841.343,54	(6.664.542,57)	81.176.800,97
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Dividendo a cuenta)	(28.665.562,85)	(19.668.278,18)	(48.333.841,03)
Otros Instrumentos de Patrimonio Neto			
A-2) Ajustes por Cambio de Valor	(470.492,36)		(470.492,36)
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos	32.860.591,27	340.336,80	33.200.928,07
A-4) Socios Externos	16.267.783,83		16.267.783,83
B) Pasivo no Corriente	410.265.682,72	12.054.949,44	422.320.632,16
Provisiones a largo plazo	17.594.622,21	11.827.738,72	29.422.360,93
Deudas a largo plazo	361.659.875,04	37.016,02	361.696.891,06
4 Otros Pasivos Financieros	109.818.187,72	37.016,02	109.855.203,74
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
Pasivos por impuesto diferido	31.011.185,47	190.194,70	31.201.380,17
Periodificaciones a largo plazo			
Acreedores comerciales no corrientes			
Deuda con características especiales a largo plazo			
C) Pasivo Corriente	144.308.271,17		144.308.271,17
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
Provisiones a corto plazo	27.486.021,76		27.486.021,76
Deudas a corto plazo	5.899.015,70		5.899.015,70
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	249.975,00		249.975,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	110.673.258,71		110.673.258,71
Total Patrimonio Neto y Pasivo (A+B+C)	1.689.426.086,89	(188.362.650,17)	1.501.063.436,72

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

	2012 (formulado)	Correcciones	2012 (Re-expresado)*
A. Operaciones Continuas			
1. Importe de la cifra de negocios.	38.111.515,24		38.111.515,24
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	6.084.324,57		6.084.324,57
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.			
4. Aprovisionamientos	(42.562.150,04)	(21.914.795,42)	(64.476.945,46)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(1.955.341,21)	(21.914.795,42)	(23.870.136,63)

	2012 (formulado)	Correcciones	2012 (Re-expresado)*
5. Otros ingresos de explotación	2.596.975,30		2.596.975,30
6. Gastos de personal	(11.409.165,44)		(11.409.165,44)
7. Otros Gastos de explotación	(20.526.691,78)		(20.526.691,78)
8. Amortización del Inmovilizado	(1.484.773,31)		(1.484.773,31)
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras.			
10. Exceso de Provisiones	2.868.128,92	2.272.428,46	5.140.557,38
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones del Inmovilizado	(7.542,55)		(7.542,55)
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas			
13. Diferencia negativa en combinación de negocios			
14. Otros resultados	290.798,29		290.798,29
A.1) Resultados De Explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)	(26.038.580,80)	(19.642.366,96)	(45.680.947,76)
15 Ingresos Financieros	9.720.317,40		9.720.317,40
16. Gastos Financieros	(11.924.349,31)	(25.911,22)	(11.950.260,53)
17. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros			
18. Diferencias de cambio			
19. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros	(167.878,02)		(167.878,02)
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero			
A.2) Resultado Financiero (14+15+16+17+18+19+20)	(2.371.909,93)	(25.911,22)	(2.397.821,15)
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	(516.447,91)		(516.447,91)
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo			
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia			
A.3) Resultado Antes de Impuestos (A.1+A.2+21+22+23)	(28.926.938,64)	(19.668.278,18)	(48.595.216,82)
24. Impuestos sobre beneficios			
A.4) Resultado del Ejercicio procedente de Operaciones Continuas (A.3+24)	(28.926.938,64)	(19.668.278,18)	(48.595.216,82)
B. Operaciones Interrumpidas			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) Resultado Consolidado del Ejercicio (A.4+25)	(28.926.938,64)	(19.668.278,18)	(48.595.216,82)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	(28.665.562,85)	(19.668.278,18)	(48.333.841,03)
Resultado atribuido a socios externos	(261.375,79)		(261.375,79)

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	2012 (formulado)	Correcciones	2012 (Re-expresado)*
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(52.948.365,54)		(52.948.365,54)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(28.926.938,64)	(19.668.278,18)	(48.595.216,82)
2. Ajustes del resultado	13.470.974,37	19.668.278,18	33.139.252,55
3. Cambios en el capital corriente	(36.283.206,76)		(36.283.206,76)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.209.194,51)		(1.209.194,51)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	(52.948.365,54)		(52.948.365,54)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(408.143,43)		(408.143,43)
6. Pagos por inversiones (-)	(2.691.972,37)		(2.691.972,37)
7. Cobros por desinversiones (+)	2.283.828,94		2.283.828,94
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	(408.143,43)		(408.143,43)

	2012 (formulado)	Correcciones	2012 (Re-expresado)*
C. Flujos de efectivo de las actividades de financiación	6.654.879,33		6.654.879,33
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	781.181,05		781.181,05
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5.873.698,28		5.873.698,28
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	6.654.879,33		6.654.879,33
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (5+8+12+D)	(46.701.629,64)		(46.701.629,64)
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	105.538.391,84		105.538.391,84
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	58.836.762,20		58.836.762,20

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio actual la sociedad dominante SEPES ha corregido errores de ejercicios anteriores, consistentes principalmente en:

. Incremento de los Resultados negativos de ejercicios anteriores en 181.224 miles de euros en relación al deterioro de las existencias existente al cierre del ejercicio 2011. Debe considerarse que la cuantificación de este impacto y el relativo a 2012 no se ha tenido hasta este ejercicio 2013, aunque ya existían indicios de deterioro al finalizar dichos ejercicios, como ya ponían de manifiesto los informes de auditoría de 2011 y 2012. Para llevar a cabo el desglose del deterioro de existencias por ejercicios, se ha contratado a una empresa tasadora independiente que ha realizado las valoraciones de las actuaciones desde el ejercicio donde comenzó la existencia de indicios de deterioro hasta 2013. El resultado de dichas valoraciones ha puesto de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 13.171 miles de euros en 2013.

. Disminución en 6.664,52 miles de euros la partida de “otras aportaciones de socios” por el menor valor de las transmisión gratuita por parte de Infoinvest, S.A. en cumplimiento del “Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial de las participaciones recibidas de la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

A efectos consolidados esta disminución en “otras aportaciones de socios” se ve compensado con un incremento por el mismo importe en las “Reservas de la sociedad dominante”.

. Incremento de las reservas en 134 miles de euros por el impacto correspondiente a la corrección de tres errores detectados en este ejercicio, el primero relativo a un ajuste en la presentación de la declaración complementaria del 2008, el segundo a la venta procedente de una expropiación que correspondería al año 2010 y el tercero por la diferencia de cambio de ecus a euros en el programa Feder Galicia 94-99 (este último ver nota 14 Subvenciones).

. Las correcciones del resultado del ejercicio 2012 (nota 2.4) se corresponden principalmente con el deterioro de 2012 mencionado anteriormente de 22.865 miles de euros y a los intereses de justiprecios en la actuación “600 viviendas en Loma de Colmenar”, así como al importe de los costes de locales y garajes de la actuación “317 viviendas” en Loma de Colmenar (Ceuta).

i) Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

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

j) Reformulación de Cuentas Anuales

El Consejo de Administración de SEPES formuló las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 con fecha 27 de marzo de 2014.

Estas cuentas anuales fueron formuladas con los datos previos facilitados por todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Posteriormente, las cuentas de algunas de ellas han variado, así, en lo referente a resultados, las principales variaciones han sido las siguientes:

- La Sociedad dominante SEPES, presenta unas cuentas anuales definitivas con una disminución de las pérdidas en 89.025,83 miles de euros, pasando de un resultado negativo del ejercicio de 113.651,79 miles de euros a 24.625,96 miles de euros.

- La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación ha formulado sus cuentas con una mejora en el resultado de 655,91 miles de euros, pasando de una pérdida previa de 1.552,27 miles de euros a la final de 896,38 miles de euros.

- La Entidad asociada Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar presenta unas cuentas anuales con un resultado negativo de 2.166,33 miles de euros frente al resultado negativo de 414,05 miles de euros considerado en las cuentas anuales consolidadas formuladas.

Como consecuencia de los citados ajustes, la Dirección Financiera de la Entidad ha resuelto proponer al Consejo de Administración la reformulación de las cuentas anuales consolidadas.

A continuación se presenta una conciliación, en miles de euros, del resultado anterior con el resultado de las presentes cuentas anuales:

Saldo Pérdidas y Ganancias (pérdida) del año 2013 según cuentas anuales formuladas a 27/03/2014	(114.471,96)
Provisión deterioro de existencias	93.018,60
Provisión valores negociables l/plazo	(2.731,93)
Saldo Pérdidas y Ganancias (pérdida) del año 2013 según cuentas anuales formuladas a 27/03/2014	(114.471,96)
Provisión insolvencias clientes	(1.673,96)
Venta de parcelas de ejercicios anteriores	(671,00)

Otros gastos de explotación	382,72
Amortización inmovilizado	45,50
Variación resultado Sociedad Pública de Alquiler	655,90
Variación resultado Asociación Mixta de Compensación GÜIMAR (puesta en equivalencia)	(525,68)
Total Ajustes	88.500,15
Resultado Final 2013 (Pérdida)	(25.971,81)

Distribución de resultados de la sociedad dominante

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

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

El resultado de los ejercicios 2013 y 2012 (re-expresado) asciende a una pérdida de 24.626 miles de euros y 47.449 miles de euros respectivamente.

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

4. Normas de registro y valoración

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

a) Homogeneización de partidas

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

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

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

c) Inmovilizado intangible

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

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

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

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

d) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las sociedades evalúan periódicamente, como mínimo al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de deterioro de algún activo o conjunto de activos del inmovilizado con objeto de proceder en su caso al deterioro o reversión del mismo para ajustar su valor neto contable a su valor de uso, sin superar en ningún caso las reversiones a los deterioro previos realizados.

e) Criterio para terrenos y construcciones

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

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

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

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

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

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

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

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

1.- Arrendamientos financieros

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

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

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

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

2.- Arrendamientos operativos

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

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

g) Permutas

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

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

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

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

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

h) Instrumentos financieros

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

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

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

Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

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

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

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

a) Clasificación y valoración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio las sociedades del grupo, realizan un test de deterioro para los activos financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las inversiones financieras recogen fundamentalmente fianzas constituidas e imposiciones en Entidades Financieras y se valoran al coste de adquisición. Los ingresos que generan se registran en el ejercicio en que se devengan siguiendo un criterio financiero.

i) Existencias

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

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

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

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

-	Terrenos	26.968,87
-	Solares y equipamientos	79.249,44

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

La Sociedad Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. también procedió a la actualización de valores, al acogerse a la actuación de balances regulada por el citado R.D.L. 7/96 y por las normas contenidas en el R.D. 2607/96, siendo el detalle de dicha reserva:

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

El saldo de la cuenta de reserva de revalorización Real Decreto Ley 7/96 será indisponible hasta que sea comprobado y aceptado por la inspección de tributos o transcurra el plazo para hacerlo. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. aplicó esta reserva a la compensación de pérdidas del ejercicio 2011 por 93,69 miles de euros, y el resto, 69,31 miles de euros, a reservas voluntarias al haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de la actualización, el 31 de diciembre de 1996.

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

j) Transacciones en moneda extranjera

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

Por lo general las empresas del Grupo no realizan transacciones en moneda extranjera, excepcionalmente este ejercicio la empresa dominante SEPES ha realizado una transacción consistente en la adquisición de una licencia de un programa informático en moneda extranjera (dólares americanos por un importe de 1,96 miles de euros).

k) Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

l) Ingresos y gastos

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

Se reconoce una venta cuando:

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

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

m) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

Los gastos de personal se devengan por el importe íntegro.

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

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

p) Subvenciones, donaciones y legados

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

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

En los ejercicios 2013 y 2012 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

También SEPES recibe subvenciones de Comunidades Autónomas para la realización de polígonos residenciales como son de “Aguas Vivas”, “Barrio de San Isidro”, “Vasco Mayacina” y “Loma de Colmenar” que se llevarán a resultados en función de su venta. Además existe una subvención específica para la actuación industrial de “Tarazona”.

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

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

La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., participaba como Organismo Intermedio en el Programa Operativo Integrado de Galicia (2000-2006) CCI: 2000ES161PO011 con una ayuda Feder programada de 13.943,60 miles de euros.

A partir del 13 de febrero de 2013 se consideran concluidas las operaciones relativas al cierre del citado PO por la Comisión Europea.

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas una vez recibido el pago del saldo del Programa Operativo y en aplicación de la Decisión de la Comisión COM (2006) 3424 relativa al cierre de intervenciones (2000-2006) con cargo a los Fondos Estructurales ha procedido al reconocimiento e ingreso de la diferencia entre la ayuda transferida hasta el 31 de diciembre de 2012, 13.431,95 miles de euros y el importe programado, resultando un importe de 551,65 miles de euros.

Dicho importe ha sido ingresado en la cuenta de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. el 29 de noviembre de 2013.

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

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones.

q) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

r) Criterios en transacciones entre partes vinculadas

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

s) 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.

t) Convenios

Hasta el año 2011 SEPES venía firmando convenios con los Ayuntamientos y otras Entidades para la compra de suelo y la ejecución de la urbanización de las actuaciones.

De estos convenios existen unos compromisos de un coste aproximado de 1.800 millones de euros

El procedimiento a seguir en los mismos es el siguiente:

- a) Sólo se activarán como costes de actuación los que sean necesarios para su puesta en funcionamiento y su viabilidad, como son los convenios con las compañías eléctricas, los convenios con los Ayuntamientos para la adquisición de suelo etc.
- b) La mayoría de los convenios para la financiación de obras de reparación con el fin de la regularización patrimonial de actuaciones puestas a la venta que quedan vivos con los Ayuntamientos, fueron realizados durante los años 2008 a 2011. Estos importes ya no son considerados gasto del polígono, sino gastos generales del ejercicio correspondiente.

En el ejercicio 2013 se ha firmado una adenda con la compañía eléctrica Endesa Distribución Eléctrica, S.L. en la actuación el Prado Ampliación por la que se adelantan los plazos de ejecución sin conllevar incremento de gasto.

Asimismo, el 18 de julio de 2013, se ha firmado la resolución del 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 P.G.O.U. de Madrid (ver nota 27).

5. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado material, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se muestra en la tabla siguiente:

Miles de euros

Descripción	Saldo fin Ejercicio Anterior				Saldo fin Ejercicio Actual
		Entradas/ Dotaciones	Trasposos	Salidas/bajas Reducciones	
Coste					
Terrenos y bienes naturales	1.361,21				1.361,21
Edificios	21.294,09		(1.267,57)		20.026,52
Otras construcciones	3.337,03				3.337,03
Instalaciones técnicas complejas	40,14				40,14
Maquinaria					
Utillaje					
Otras instalaciones	6.089,96	4,28			6.094,24
Mobiliario	1.533,50			(9,21)	1.524,29
Equipos proceso de información	1.858,00	2,59		(91,40)	1.769,19
Elementos de transporte	181,60				181,60
Otros	31,87				31,87
Anticipos e inmovilizado material en curso					
Total	35.727,40	6,87	(1.267,57)	(100,61)	34.366,09
Amortización					
Edificios	(23,66)	(1,12)			(24,78)
Otras construcciones	(5.472,66)	(216,72)	365,39		(5.323,99)
Instalaciones técnicas complejas	(32,74)				(32,74)
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones	(4.187,98)	(493,82)			(4.681,80)
Mobiliario	(937,28)	(119,55)		3,77	(1.053,06)
Equipos proceso de información	(1.465,41)	(162,68)		88,23	(1.539,86)
Elementos de transporte	(128,37)	(24,57)			(152,94)
Otros	(31,68)	(0,04)			(31,72)
Total	(12.279,78)	(1.018,50)	365,39	92,00	(12.840,89)
Provisiones					
Terrenos y Bienes naturales	(1.530,73)				(1.530,73)
Otras construcciones					
Instalaciones técnicas complejas	(7,40)				(7,40)
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones					
Mobiliario	(48,71)			5,44	(43,27)
Equipos proceso de información	(25,40)			3,15	(22,25)
Elementos de transporte					
Otros					
Total	(1.612,24)			8,59	(1.603,65)
Total Neto	21.835,38		(902,18)	(0,02)	19.921,55

El detalle del saldo neto por sociedades del epígrafe “Terrenos y construcciones” al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

Sociedad	31/12/13 Miles de Euros	31/12/12 Miles de Euros
Sepes	17.766,96	18.879,88
S.e.a.	47,75	37,61
Gestur La Rioja	30,55	31,67
Sigalsa	-	16,12
Total Neto	17.845,26	18.965,28

Las sociedades del grupo amortizan sus activos materiales siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. Se amortiza en función de los coeficientes máximos permitidos por la normativa fiscal:

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

Los traspasos corresponden a la reclasificación a Activos no corrientes mantenidos para la venta, efectuada por la entidad dominante SEPES, de la planta 8ª y varias plazas de garaje en Paseo de La Castellana, 91 Madrid al cumplirse los requisitos exigidos en la normativa vigente (ver nota 25 de esta Memoria).

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, ascienden en miles de euros a:

Detalle de elementos totalmente amortizados

Descripción	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Otras Instalaciones	2.284,71	32,18
Mobiliario	389,94	451,41
Equipos proceso de información	1.010,81	567,60
Elementos de transporte	28,05	-
Otros	24,70	24,70
Total	3.738,21	1.075,89

Activos con restricciones de titularidad: No existen a 31 de diciembre de 2013 activos con restricciones de titularidad.

A 31 de diciembre de 2012 tampoco existían activos con restricciones de titularidad.

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2013, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2012 tampoco se tenían formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

Las Sociedades del grupo no han efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

6. Inmovilizado intangible

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado intangible, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se muestra en la tabla siguiente en miles de euros:

Descripción	Miles de Euros				Saldo fin Ejercicio Actual
	Saldo fin Ejercicio Anterior	Entradas/ Adiciones	Trasposos	Salidas/bajas Reducciones	
Coste					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	0,05				0,05
Fondo de comercio					
Dº de traspaso					
Aplicaciones informáticas	3.078,34	20,50			3.098,84
Anticipos		300,30			300,30
Otros					
Total	3.078,39	320,80			3.399,19
Amortización					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	(0,05)				(0,05)
Dº de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(1.999,41)	(241,05)			(2.240,46)
Otros					
Total	(1.999,46)	(241,05)			(2.240,52)
Provisiones					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial					
Dº de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(556,25)				(556,25)
Otros					
Total	(556,25)				(556,25)
Total neto	522,68	79,75			602,42

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

Las entradas o adiciones, corresponden a distintas licencias compradas en el ejercicio.

Los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2013 y 2012, asciende en miles de euros a:

Descripción	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Aplicaciones informáticas	492,61	461,26
Otros		
Total	492,61	461,26

La sociedad dominante SEPES tiene un compromiso de compra por la implantación de la aplicación informática SAP por valor de 377 mil euros (539 mil euros en el ejercicio anterior).

Las Sociedades del grupo no han efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

7. Inversiones Inmobiliarias

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

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

Se amortizan al 2 por ciento anual.

Descripción	Saldo fin	Variaciones			Saldo fin
	Ejercicio Anterior	Entradas/Dotaciones	Trasposos	Salidas/bajas Reducciones	Ejercicio Actual
Coste					
Terrenos y bienes naturales	520,51	0,00	(404,79)	0,00	115,72
Otras construcciones	3.309,94	0,00	(205,67)	0,00	3.104,27
Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3.830,45	0,00	(610,46)	0,00	3.219,99
Amortización					
Otras construcciones	(1.322,12)	(62,13)	102,45	0,00	(1.281,80)
Total	(1.322,12)	(62,13)	102,45	0,00	(1.281,80)
Provisiones					
Terrenos y bienes naturales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total neto	2.508,33	(62,13)	(508,01)	0,00	1.938,19

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

	Saldo fin ejercicio	
	Actual	Anterior
Sepes	1.910,39	2.479,50
Gestión urbanística de La Rioja, S.A.	27,80	28,83

La Sociedad dominante SEPES ha reclasificado desde el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias al de Activos no corrientes mantenidos para la venta, al cumplirse los requisitos exigidos en la normativa vigente (ver nota 25 de esta Memoria).

Las cifras incluidas en el resultado de los ejercicios 2013 y 2012 correspondientes a las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	2013	2012
Ingresos por arrendamientos	332,36	164,32
Resultado antes de impuestos	331,43	164,32

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias y no existía obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Las Sociedades del grupo no han efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

8. Activos financieros

8.1 Activos financieros a largo plazo

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

Ejercicio actual:

El detalle de las diferentes inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013, se muestra en la tabla siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo						
Entidades pertenecientes al perímetro de consolidación (puesta en equivalencia)						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Porcentaje participación	Valor Participación.	Créditos de sociedad dominante	Porcentaje participación	Valor Participación	Créditos de sociedad dominante
Asociación Mixta de Compensación Polígono de Arinaga	30,81	1.498,57		30,81	2.782,12	
Asociación Mista de Compensación Polígono Valle de Güimar	30,00	(769,04)		30,00	(79,60)	
Saprelorca, S.A.	40,55	4.119,48	0,00	40,55	4.265,05	2.277,20
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	33,33	224,29		33,33	280,70	
Bilbao Ría 2000, S.A.	25,01	367,85		25,01	367,85	
Deportivo Santa Ana, S.L.	48,75	380,14		48,75	446,14	
Suma entidades asociadas (perímetro consolidación)		5.821,29	0,00		8.062,26	2.277,20
Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Porcentaje participación	Valor Participación	Créditos de sociedad dominante	Porcentaje participación	Valor Participación.	Créditos de sociedad dominante
Consorcio Rio San Pedro	64,76	(1.230,96)	1.230,96	64,76	(1.230,96)	1.230,96
Junta de Compensación VA-2G2 de la Zona Ferroviaria de Jerez	30,00	0,00		30,00	0,00	
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5,00	928,51	0	5,00	928,51	907,40
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	593,57		13,08	593,57	
V.P.I. Logística, S.A.	0,987	909,37		0,987	931,51	
Gestión Urbanística de Baleares, S.A.	5,33	48,05		5,33	48,05	
Pol. Industrial de Granadilla, S.A.	10,00	1.487,71		10,00	1.487,71	
J.C. S.U.D.14,UA1 Área Valcorba	41,66	10.224,25		41,66	12.749,63	
Suma entidades fuera del perímetro de consolidación		12.960,50	1.230,96		15.508,02	2.138,36
Total participaciones puestas en equivalencia		5.821,29			8.062,26	
Total crédito a sociedades puestas en equivalencia		0,00			2.277,20	
Total otros activos financieros		14.191,46			17.646,38	
Total inversiones en empresas grupo y asociadas l/plazo		20.012,75			27.985,84	

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de las cuentas de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

		Ejercicio 2013 (importe en miles de euros)					
Sociedades		Asociación Mixta de Compensación. Pol. de Arinaga	Asociación Mixta de Compensación Pol. Valle de Güimar	Saprelorca S.A.	Plataforma Logística del Suroeste Europeo, SA	Bilbao Ría 2000, S.A.	Deportivo Santa Ana, S.L.
Balance							
	Activo no corriente	2.517,42	1.775,45	796,78	205,36	89,03	522,81
	Activo corriente	13.209,27	5.788,07	21.227,54	527,93	294.270,15	730,57
	Total activo	15.726,69	7.563,52	22.024,32	733,29	294.359,18	1.253,38
	Patrimonio neto	14.563,60	3.904,22	10.158,34	672,92	1.470,54	779,77
	Pasivo no corriente		15,41	6.573,44	35,00		77,96
	Pasivo corriente	1.168,09	3.643,89	5.292,54	25,37	292.888,64	395,65
	Total pasivo	15.726,69	7.563,52	22.024,32	733,29	294.359,18	1.253,38
Cuenta de resultados							
	Ingresos explotación		439,48	413,99		6.994,40	887,25
	Rdo. De explotación	(562,83)	(1.878,58)	10,44	(273,53)	4.759,78	(179,68)
	Rdo. Financiero	185,70	29,13	(489,09)	7,24	(4.759,78)	1,9
	Rdo. Antes de impuestos	(377,13)	(1.849,45)	(478,64)	(266,29)	0,00	(177,75)
	Rdo. Del ejercicio	(377,13)	(2.166,33)	(358,98)	(266,29)	0,00	(133,45)
		Ejercicio 2012 (importe en miles de euros)					
Sociedades		Asociación Mixta de Compensación. Polígono. de Arinaga	Asociación Mixta de Compensación Pol. Valle de Güimar	Saprelorca, S.A.	Plataforma Logística del Suroeste Europeo, SA	Bilbao Ría 2000, S.A.	Deportivo Santa Ana, S.L.
Balance							
	Activo no corriente	2.592,00	2.928,00	811,62	94,99	166,18	599,45
	Activo corriente	18.165,95	11.417,36	21.608,41	774,82	302.612,93	635,05
	Total activo	20.757,95	14.345,36	22.420,03	869,81	302.779,11	1.234,50
	Patrimonio neto	14.299,03	6.202,36	10.517,32	842,19	1.470,54	915,16
	Pasivo no corriente	0,00	1.015,41	10.879,88	2,66	0,00	87,97
	Pasivo corriente	6.458,92	7.127,59	1.022,83	24,96	301.308,57	231,37
	Total pasivo	20.757,95	14.345,36	22.420,03	869,81	302.779,11	1.234,50
Cuenta de resultados							
	Ingresos explotación	0,00	527,99	1.024,96	0,00	11.337,22	1.169,94
	Rdo. De explotación	23,16	(752,48)	269,52	(334,92)	9.813,43	(26,75)
	Rdo. Financiero	289,79	(64,07)	(331,05)	5,86	(9.813,43)	5,80
	Rdo. Antes de impuestos	312,95	(816,55)	(61,53)	(329,06)	0,00	(20,95)
	Rdo. Del ejercicio	312,95	(1.588,42)	(46,52)	(329,06)	0,00	(15,96)

a) Activos Financieros no Corrientes

Miles de Euros

Los Activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se distribuyen según el siguiente detalle:

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2013						
Instrumentos de patrimonio				18.781,79		18.781,79
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			38.479,06	1.230,96		39.710,02
Otros activos financieros			32,00			32,00
			38.511,06	20.012,75		58.523,81
2012						
Instrumentos de patrimonio				23.570,28		23.570,28
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			60.170,41	4.415,56		64.585,97
Otros activos financieros			32,00			32,00
			60.202,41	27.985,84		88.188,25

a.1- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Miles de Euros

Desglose del saldo a 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	Importe
2013	
Aportaciones a Juntas Mixtas de Compensación	8.993,30
Valoración participaciones puestas en equivalencia	5.821,29
Participaciones iguales o superiores al 5 por ciento	3.057,83
Participaciones inferiores al 5 por ciento	909,37
Total instrumentos de patrimonio	18.781,79
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	
Créditos a sociedades asociadas	1.230,96
Total créditos, derivados y otros	1.230,96
Total	20.012,75
2012	
Aportaciones a Juntas Mixtas de Compensación	11.518,68
Valoración participaciones puestas en equivalencia	8.062,26
Participaciones iguales o superiores al 5 por ciento	3.057,83
Participaciones inferiores al 5 por ciento	931,51
Total instrumentos de patrimonio	23.570,28
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	2.277,20
Créditos a sociedades asociadas	2.138,36
Total créditos, derivados y otros	4.415,56
Total	27.985,84

a.2- Préstamos y partidas a cobrar

Miles de Euros

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

	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Depósitos y fianzas					32,00	32,00
Valores representativos de deuda						
Créditos comerciales	16.501,24	9.772,64	3.816,45	1.813,90	6.574,83	38.479,06
Otros						
Suma	16.501,24	9.772,64	3.816,45	1.813,90	6.606,83	38.511,06

b) Restantes Inversiones financieras a largo plazo

Ejercicio actual:

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

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la sociedad dominante SEPES, el epígrafe “Créditos a terceros” recoge un total de 1.652,35 miles de euros, de los cuales:

- 1.186,03 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación “Entrerrios” (Zaragoza).
- 466,32 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

El epígrafe “otros activos financieros”, recoge 24,87 miles de euros, en concepto de fianzas constituidas, siendo la principal de ellas la fianza constituida para la realización de la obra “Campollanes”, cuya fianza asciende a la cifra de 21,60 miles de euros.

II. - La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. recoge en el epígrafe “otros activos financieros” un total de 7,13 miles de euros, que corresponden a fianzas y depósitos constituidos, de los cuales 7 mil euros se han incorporado por la fusión de las sociedades Suelo Industrial de Galicia, S.A. y Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. .

Ejercicio anterior:

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

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2012, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la sociedad dominante SEPES, el epígrafe “Créditos a terceros” recoge un total de 2.008,36 miles de euros, de los cuales:

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

El epígrafe “otros activos financieros”, recoge 24,87 miles de euros, en concepto de fianzas constituidas, siendo la principal de ellas la fianza constituida para la realización de la obra “Campollanes”, cuya fianza asciende a la cifra de 21,60 miles de euros.

II. - La sociedad Suelo Industrial de Galicia, S.A. recoge en el epígrafe “otros activos financieros” un total de 7 mil euros, correspondientes a fianzas y depósitos constituidos.

III. - La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. recoge en el epígrafe “otros activos financieros” un total de 5,03 miles de euros, que corresponden a fianzas y depósitos constituidos.

8.2 Activos financieros a corto plazo

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Comprende los importes que deben las empresas en las que SEPES participa y que no se consolidan por el método de integración global, y corresponde al importe de dos créditos participativos otorgados a la sociedad Centro Intermodal de Logística, S.A. y a la sociedad Saprelorca, S.A. con vencimiento en el ejercicio 2014, se recogen en el cuadro siguiente las empresas deudoras e importes en miles de euros:

Empresa	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sapres Villarobledo		28,83
Asociación Mixta de Compensación Polígono de Arinaga		10,76
Pol. Industrial de Granadilla, S.A.		11,35
Asociación Mixta de Compensación. Polígono Valle de Güimar		3,05
Centro Intermodal de Logística, S.A.	946,83	2,05
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.		1,87
Navarra Suelo Industrial, S.A.		1,15
Saprelorca, S.A.	2.631,34	263,80
Total Inversiones en Empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.578,17	322,86

b) Restantes Activos financieros a corto plazo (incluyendo inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo, sin considerar el saldo con las Administraciones Públicas, periodificaciones a corto plazo y el efectivo y otros activos equivalentes)

b) Otros Activos Financieros Corrientes

Miles de Euros

La composición del saldo a 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es la siguiente:

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2013						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
			65.880,23			65.880,23
			1.992,68	76.203,02		78.195,70
			67.872,91	76.203,02		144.075,92
2012 (Re-expresado)*						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
			70.428,42			70.428,42
			2.270,85	106.498,23		108.769,07
			72.699,27	106.498,23		179.197,50

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

9.1 Arrendamientos financieros

Destacamos la situación de la sociedad dominante, SEPES.

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

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

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

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

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

La valoración de este activo es de 1.186,03 miles de euros, en el ejercicio anterior 1.308,01 miles de euros.

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

9.2 Arrendamientos operativos

Detalle de los Contratos de Arrendamiento Operativo

a) Como arrendatario

Miles de euros

Contrato	Cuotas pagadas	
	En el ejercicio actual	En el ejercicio anterior
Pagos mínimos por arrendamiento	55,21	50,02
Total	55,21	50,02

b) como arrendador

Contrato	Cuotas cobradas	
	En el ejercicio actual	En el ejercicio anterior
Cobros mínimos por arrendamiento	332,36	164,32
Total	332,36	164,32

9.2.1 Como arrendatario

Los gastos incurridos en el ejercicio ascienden a 55,21 miles de euros, por el alquiler de las oficinas donde se encuentra el domicilio social de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA). En el ejercicio anterior, los gastos incurridos ascendieron a 50,02 miles de euros, por el alquiler de las oficinas donde se encontraba el domicilio social de:

- a) Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (Sea) la cantidad de 5,89 miles de euros
- b) Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sigalsa) la cantidad de 44,13 miles de euros.

En este ejercicio, debido a la fusión entre Sea y Sigalsa, la sociedad Sea ha quedado subrogada en el contrato de arrendamiento por 10 años e importe 29,4 miles de euros anuales, que fue firmado el 31/10/2011 por parte de Sigalsa donde se ubica la sede social, y cuya primera mensualidad comenzó el 01/01/2012.

9.2.2 Como arrendador

SEPES actúa como arrendador de unas instalaciones deportivas a la empresa asociada Deportivo Santa Ana, S.L., por las que según contrato firmado el 28 de julio de 2.009 percibe la cantidad de 150,00 miles de euros más la actualización del Índice de Precios al Consumo correspondiente, habiendo facturado en el ejercicio actual la cantidad de 326,08 miles de euros, al haberse facturado el ejercicio 2012 y 2013, frente a los 158,21 miles de euros percibidos en el ejercicio anterior.

Hasta el año 2012, SEPES actuó como arrendador de las plantas baja y quinta del Paseo de la Castellana, 91 a la Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación, finalizando el arrendamiento de la planta baja en el año 2012 y este año el de la planta quinta.

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. alquila parte de las oficinas sitas en C/ Barriocepo, 13-17, habiéndose firmado un contrato el 01/02/2011 por un importe de 6.000 euros anuales, por una duración de 10 años y cuotas actualizables según el IPC. Los ingresos del ejercicio han ascendido a 6,28 mil euros y unos gastos de 0,93 mil euros. Los ingresos del ejercicio anterior ascendieron a 6,11 mil euros y unos gastos de 0,85 mil euros

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El total expuesto corresponde al saldo neto de deudores, una vez deducidas las correcciones por:

- riesgo de insolvencia de clientes que asciende a 16.281,82 miles de euros (17.492,15 miles de euros en el ejercicio anterior),
- riesgo de insolvencia de deudores varios que asciende a 2.376,29 miles de euros (5.971,87 miles de euros en el ejercicio anterior).

Ejercicio actual:

Deudores sociedades puestas en equivalencia, recoge el saldo a favor de la empresa dominante SEPES por el alquiler de unas instalaciones deportivas a la empresa asociada Deportivo Santa Ana, S.L.

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes		Deudores varios	Personal	Impuesto corriente	A.A.P.P.	Total
	A largo plazo	A corto plazo					
SEPES	36.737,31	60.758,55	3.758,10	0,00	953,32	8.038,81	110.246,09
GESTURRIOJA	0,00	0,00	33,94	0,00	9,08	3,90	46,92
SEA	89,40	454,91	0,30	43,68	26,66	0,10	615,05
SPA	0,00	0,00	436,19	0,00	0,00	15,95	452,14
Totañ	36.826,71	61.213,46	4.228,53	43,68	989,06	8.058,76	111.360,20

Adicionalmente dentro del epígrafe del Balance “Otros activos financieros a largo plazo” se incluyen 32,00 miles de euros que corresponden a fianzas constituidas a largo plazo por las empresas del grupo.

Clientes: Las Sociedades incluyen en este epígrafe las cantidades debidas por terceros en el ejercicio de su actividad comercial.

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

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

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

Créditos comerciales	importe
Clientes a corto plazo	
Vencidos a 31-12-2013	43.046,97
Año 2014	24.679,92
Total	70.613,27
Deterioro de valor operaciones comerciales	(7.295,00)
Deterioro de valor de otros clientes	(2.559,72)
Total deterioro de valor clientes	(9.854,72)
Total clientes a corto plazo	60.758,55
Clientes a largo plazo	
Año 2015	16.411,84
Año 2016	9.772,64
Año 2017	3.816,45
Año 2018	1.813,90
Año 2019	1.305,05
Año 2020	1.150,98
Año 2021	975,44

Créditos comerciales	importe
Clientes a largo plazo	
Año 2022	832,81
Año 2023	579,39
Año 2024	76,14
Año 2025	2,66
Año 2026	
Total clientes a largo plazo	36.737,31
Otros activos financieros	24,88
Total otros activos financieros	24,88
Total	97.520,74

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 1.860,71 miles de euros por la expropiación del polígono “Gonzalo Chacón”, este saldo estaba provisionado en el ejercicio anterior por 1.433,43 miles de euros, ya que el TSJ de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por importe de 427 mil euros, importe que debía hacer efectivo la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación. Debido a que dicha empresa ha entrado en concurso de acreedores se han provisionado estos 427,28 miles de euros, estando en la actualidad, por lo tanto, dicha deuda totalmente provisionada.

Los restantes 699 mil euros, incluidos en el deterioro de valor de otros clientes, corresponden a Española del Zinc, S.A. (Zincsa.)

Sociedad Pública de Alquiler, S.A.: Incluye las cantidades debidas por parte de los inquilinos, por la prestación del servicio de arrendamiento.

Ejercicio anterior re-expresado (Ver nota 3.d):

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

Empresa	Clientes		Deudores varios	Personal	Administraciones Públicas	Total
	A largo plazo	A corto plazo				
SEPES	58.023,53	63.163,02	6.762,40	0,99	14.088,01	142.037,95
Gesturrioja	0	0	33,94	0	33,47	67,41
Sigalsa	138,51	15,38	0	37,8	25,53	217,22
S.e.a.	0	8,26	0,58	3,91	486,75	499,50
S.p.a.	0	0	400,49	1,66	24,26	426,41
TOTAL	58.162,04	63.186,66	7.197,41	44,36	14.658,02	143.248,49

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

Cientes: Las Sociedades incluyen en este epígrafe las cantidades debidas por terceros en el ejercicio de su actividad comercial.

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

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

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

Créditos Comerciales	Importe (re-expresado*)
Clientes a corto plazo	
Vencidos a 31-12-2012	45.153,49
Año 2013	28.727,73
Total	73.881,22
Deterioro de valor operaciones comerciales	(8.585,77)
Deterioro de valor de otros clientes	(2.132,43)
Total deterioro de valor clientes	(10.718,20)
Total clientes a corto plazo	63.163,02
Clientes a largo plazo	
Año 2014	25.784,77
Año 2015	16.287,12
Año 2016	9.294,34
Año 2017	3.262,89
Año 2018	1.202,32
Año 2019	766,14
Año 2020	618,50
Año 2021	416,93
Año 2022	248,62
Año 2023	96,57
Año 2024	42,67
Año 2025	2,66
Total clientes a largo plazo	58.023,53
Otros activos financieros	24,88
Total otros activos financieros	58.048,41
Total	121.211,43

Dentro de este saldo destacamos un cliente valorado por un importe de 1.373,18 miles de euros, por convenio firmado el 28 de marzo de 2008 con Unión Fenosa Distribución S.A., para el suministro eléctrico de la actuación "Río do Pozo Sector IV" en el cual SEPES vende por 8.582,38 miles de euros el derecho de resarcimiento de la capacidad excedente de la nueva infraestructura eléctrica, siendo el coste de la misma de 12.614,96 miles de euros, descontándose de este precio la venta del derecho y una parte de la urbanización que realiza SEPES, por lo que se pagaría la cantidad de 3.975,96

miles de euros. El saldo a 31 de diciembre de 2012 se corresponde con el IVA de la operación, que está pendiente de su regularización.

El resto de clientes proviene de venta de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 1.860,71 miles de euros por la expropiación del polígono "Gonzalo Chacón", este saldo está provisionado, dentro de deterioro de valor de otros, por la cantidad de 1.433,43 miles de euros, los restantes 699 mil euros corresponden a Española del Zinc, S.A. (Zinca.)

Sociedad Pública de Alquiler, S.A.: Incluye las cantidades debidas por parte de los inquilinos, por la prestación del servicio de arrendamiento.

Análisis del deterioro de las ventas a plazo

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

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

Ejercicio actual:

SEPES:

Desde el año 2012, 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.

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

Se han identificado a 31 de diciembre de 2013 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 67.651,48 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 43.046,97 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el "efecto arrastre de cada operación" de la deuda pendiente de vencimiento 24.604,51 miles de euros. Estos créditos corresponden a 427 operaciones comerciales y 331 clientes, proviniendo en su mayor parte de ventas aplazadas del período 2005 a 2008 (el 87 por ciento de la deuda morosa vencida).

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2013, sin tener en cuenta el deterioro de valor de los créditos, se eleva a 65.805,31 miles de euros.

El importe del deterioro de valor a 31 de diciembre de 2013 de estos activos dudosos en relación al riesgo de crédito es de 7.295,00 miles de euros (incluido en deterioro de valor operaciones comerciales).

A 31 de diciembre de 2012 la cantidad ascendía a 8.585,76 miles de euros, habiéndose dado de baja un cliente y su correspondiente provisión por un importe de 3.014,19 miles de euros, por lo que después de esta baja el saldo de la provisión para operaciones comerciales ascendía a 5.571,57 miles de euros.

Se ha producido en el ejercicio una dotación neta del deterioro por importe de 1.723,43 miles de euros (5.571,57 – 7.295,00).

Los créditos dudosos a 31/12/2012 se elevaban a 75.368,05 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 40.751,19 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el “efecto arrastre de cada operación” de la deuda pendiente de vencimiento 34.616,86 miles euros. Estos créditos correspondían a 462 operaciones comerciales y 335 clientes.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2012, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se elevaban a 68.098,37 miles de 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 en las que se habían producido el impago de alguna cuota.

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

Partiendo de estos datos, se ha estimado a 31 de diciembre de 2013 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, tanto en el ejercicio actual como en el anterior:

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

Este año SEPES ha provisionado la cantidad de 2.158,75 miles de euros, según el detalle siguiente:

Por operaciones comerciales	1.723,43
Demarcación de Carreteras	427,28
Deuda proveniente de Sepes Urbana	58,04

Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.: La Sociedad a 31 de diciembre de 2013 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 52,31 miles de euros, dicha provisión ha sido consecuencia del proceso de fusión (en el ejercicio anterior 52,31 miles de euros que estaban en la sociedad Suelo Industrial de Galicia, S.A.), no habiéndose efectuado en el ejercicio dotación a la misma (en el ejercicio anterior 52,31 miles de euros).

Sociedad Pública de Alquiler, S.A.: La Sociedad a 31 de diciembre de 2013 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 6.374,79 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio una aplicación de la misma por importe de 346,85 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012 tenía provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 6.721,48 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio 2012 una dotación a la misma por importe de 2.408,92 miles de euros.

Asimismo esta sociedad al cierre del ejercicio tiene provisionada la cantidad de 1.572,02 miles de euros para cubrir riesgos derivados del proceso de liquidación, en este ejercicio se ha producido una reversión de 1.307,86 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012 tenía provisionados 2.879,88 miles de euros, habiéndose producido una dotación de 2.532,64 miles de euros y una reversión de 788,83 miles de euros (en la nota 18 de esta memoria se incluye lo que el informe de auditoría manifiesta al respecto).

Resto de deudores

	Ejercicio actual			Ejercicio anterior (Reexpresado)*	
	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas	Impuesto corriente	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas
SEPES	4.801,03	8.038,81	953,32	7.389,71	14.088,01
Ajuste en consolidación	(1.042,93)			(626,32)	
Gesturrija	33,94	3,90	9,08	33,94	33,47
Sigalsa	0,00	0,00	0,00	37,80	25,53
S.e.a.	43,98	0,10	26,66	4,49	486,75
S.p.a.	436,19	15,95	0,00	402,15	24,26
Total	4.272,21	8.058,76	989,06	7.241,77	14.658,02

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

En la empresa SEPES, en el ejercicio actual, no existe saldo por deudas del personal (0,98 miles de euros en el ejercicio anterior), y la composición de los deudores varios, en miles de euros es la siguiente:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Deudores varios	2.639,88	5.199,11
Deudores por suplidos	16,74	1.089,32
Deudores empresas del grupo	1.042,93	626,32
Deudores Feder	2.810,22	3.350,18
Deudores otras subvenciones	200,00	200,00
Saldo Tejerías	0,00	23,98
Provisión de fondos a letrados y otros	467,55	2.871,68
Personal	0,00	0,98
Total	7.177,32	13.361,57
Provisiones	(2.376,29)	(5.971,87)
Total	4.801,03	7.389,71

- Deudores varios son principalmente ;!

* Ayuntamientos o Entidades Públicas, la partida más importantes es con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid por un importe de 1.041,01 miles de euros por los costes de urbanización del polígono “El Carrascal”, mismo importe que en el ejercicio anterior. A 31 de diciembre se encuentra totalmente provisionado.

Cabe destacar que en este año se ha dado de baja el saldo de la Asociación Mixta de Compensación de Arinaga por un importe de 2.708,94 miles de euros, en relación a la resolución del litigio con la familia Bordón por la propiedad de los terrenos de las naves de Arinaga. En dicha resolución, SEPES entrega varias parcelas, con el compromiso de esta Asociación, 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.

Durante el ejercicio 2013 la Entidad ha llegado a un acuerdo con esta Asociación para cobrar al contado la venta de estas parcelas por un importe de 4.486,82 miles de euros y adicionalmente el ingreso por importe de 850,57 como resarcimiento de todos los gastos en que había incurrido SEPES.

- Deudores empresas del grupo son los débitos de la S.P.A. por los alquileres y del Deportivo Santa Ana, S.L. por el canon anual por el arrendamiento de las instalaciones deportivas.

- Deudores FEDER son las subvenciones devengadas por los programas operativos FEDER y no cobradas, su composición se explica en la nota 14 de esta Memoria.

- Deudores por otras subvenciones: Corresponde únicamente al saldo con el Ayuntamiento de Tarazona por una subvención de 200 mil euros para la realización de la actuación.

- Provisión de fondos a letrados y otros: correspondía a cantidades a cuenta abonadas a notarios, letrados y procuradores en concepto de provisión de fondos, en el ejercicio anterior estaban provisionados por un valor de 2.608,17 miles de euros, habiéndose depurado su saldo contra dicha provisión.

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

	Provisión Año anterior	Depuración cuenta contra provisión	Dotación ejercicio	Total provisión
Deudores varios	(2.318,25)		(58,04)	(2.376,29)
Deudores por suplidos	(1.045,45)	1.045,45		0,00
Provisión de fondos a letrados y otros	(2.608,17)	2.608,17		0,00
Total	(5.971,87)	3.653,62	(58,04)	(2.376,29)

Administraciones Públicas: Se detallan en la nota 16 de esta Memoria.

11. Existencias

El desglose de las existencias así como su deterioro a 31 de diciembre de 2013 y 2012, en miles de euros, es el siguiente:

	Existencias		Deterioro de existencias		Neto	
	2013	2012 (Re-expresado)*	2013	2012 (Re-expresado)*	2013	2012 (Re-expresado)*
Materia primas	5.174,76	5.016,83			5.174,76	5.016,83
Otros						
Productos en curso	680.082,89	767.234,77	(185.128,03)	(178.905,13)	494.954,86	588.329,64
Productos terminados	638.392,31	632.850,81	(122.327,30)	(109.776,22)	516.065,01	523.074,59
Anticipos concedidos	11.949,39	18.336,10			11.949,39	18.336,10
Total	1.335.599,35	1.423.438,51	(307.455,33)	(288.681,35)	1.028.144,	1.134.757,16

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

En el ejercicio 2013, el deterioro del valor de las existencias ha aumentado en un importe de 217.260 miles de euros de los cuales 13.171,43 han ido contra resultados del ejercicio y el resto contra resultados de ejercicios anteriores por corresponder a deterioro de existencias de los años 2011 y 2012. La dotación en el ejercicio anterior ascendió en cuentas formuladas a 1.955,34 miles de euros.

Las correcciones valorativas por deterioro de existencias que ascienden a 307.455,33 miles de euros, corresponden en su totalidad a la empresa dominante SEPES.

Por lo referente a la sociedad dominante SEPES las variaciones de existencias más importantes durante el año 2013 han sido las siguientes:

- Anulación de compra de suelo de la “operación Campamento” por acuerdo del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y SEPES, de fecha 31 de mayo de 2013, previa autorización del Consejo de Ministros, por el que se anula la compra del 75 por ciento del importe total del Convenio suscrito 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, y para el desarrollo de ámbito 10.02 “Instalaciones militares de Campamento” del P.G.O.U. de Madrid, elevado a Escritura Pública el día 30 de noviembre de 2011.

Esto ha supuesto una anulación de compras por 112.875 miles de euros, una liberación de los intereses de años anteriores por el préstamo concedido para dicho pago por valor de 4.910,84 miles de euros y la desaparición del saldo de proveedores a largo plazo por valor de 101.587,5 miles de euros.

- Las compras más significativas han sido:

. La obra de edificación de “Loma de Colmenar” (Ceuta) y Melilla.

. Las obras de urbanización de “Argame”, “El Pla II”, “La Senda” y “Parque Central de Ingenieros de Villaverde”.

. Las obras de infraestructuras eléctricas en el “Parque Logístico Industrial de Tordesillas”.

Durante el ejercicio 2011, siguiendo recomendaciones de la I.G.A.E., 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) por importe de 50.839 miles de euros (ver nota 27).

Asimismo, está totalmente provisionado “El Trocadero Resto” por 772,95 miles de euros.

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

En este ejercicio, y dado que ya existían indicios de deterioro de las existencias de la Entidad al cierre de 2011 y 2012, en especial, en lo relativo a las adquisiciones de suelo de los últimos ejercicios (como se ponía de manifiesto en los informes de auditoría de dichos ejercicios), se ha realizado el siguiente trabajo: i) continuación de los análisis de deterioro de las actuaciones de la Entidad alcanzado una cobertura del 99 por ciento del inventario; ii) contratación de una empresa tasadora independiente que ha realizado las valoraciones de las actuaciones a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 para evaluar el deterioro en cada uno de estos ejercicios. El resultado de dichas valoraciones ha puesto de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 13.171 miles de euros en 2013, lo que totaliza un deterioro de 217.260 miles de euros de los que 204.756 miles de euros han ido contra provisión de existencias y 12.504 miles de euros contra provisión de riesgos y gastos (ver nota 27).

Adicionalmente, se encuentra provisionado en el balance por un importe total al cierre del ejercicio 2013 de 8,33 millones de euros, la actuación relativa a la “Construcción de 600 viviendas” en Ceuta (ver nota 27) de los que 6,29 millones de euros han ido contra provisión de existencias y el resto, contra una provisión de riesgos y gastos. En 2012, la provisión total ascendía a 9,25 millones de euros. En este ejercicio se ha dotado un deterioro de existencias adicional por importe de 4.006,69 miles 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 efectuó en el ejercicio 2012.

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

Movimientos de existencias
(en miles de euros)

	2012 (Re-expresado)*	Adiciones	Bajas	Trasposos	2013
Comerciales					
Terrenos y solares	5.016,83	1.116,75		(958,82)	5.174,76
Otros aprovisionamientos					
Productos en curso	767.234,77	32.598,96	(113.075,90)	(6.674,94)	680.082,89
Productos terminados	632.850,81	17.798,78	(17.556,71)	5.299,43	638.392,31
Anticipos concedidos	18.336,10	1.208,54	(7.595,25)		11.949,39
Total	1.423.438,51	52.723,03	(138.227,86)	(2.334,33)	1.335.599,35

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 en miles de euros es el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	Suelo Empresarial del Atlántico	Sociedad Pública de Alquiler	Total
Construcciones	18.849,06				18.849,06
Terrenos	674.184,86				674.184,86
Solares	533.324,17	8.947,17	88.344,70		630.616,04
Anticipos concedidos	11.949,39				11.949,39
Deterioro de valor de las existencias	(307.455,33)				(307.455,33)
Total	930.852,15	8.947,17	88.344,70		1.028.144,02

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 re-expresado, en miles de euros, fue el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	Sigalsa	Suelo Empresarial del Atlántico	Sociedad Pública de Alquiler	Total
Construcciones	18.831,26					18.831,26
Terrenos	763.246,14		958,82	4.058,00		768.262,96
Solares	526.334,09	8.947,17	1.375,51	81.351,42		618.008,19
Anticipos concedidos	18.336,10					18.336,10
Deterioro de valor de las existencias	(288.681,35)					(288.681,35)
Total	1.038.066,24	8.947,17	2.334,33	85.409,42		1.134.757,16

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Anticipos a proveedores

En el ejercicio actual:

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

. Primer pago por el convenio suscrito, en fecha 5 de diciembre de 2007, con el Ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación "Guadiel 2ª Fase" por 1.554,00 miles de euros.

. Pago convenio suscrito, en fecha 4 de noviembre de 2008, con Agencia Pública de Puertos de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el desarrollo de las infraestructuras eléctricas necesarias para el suministro eléctrico de actuaciones urbanísticas en el entorno de Guarromán. Se abonan 2.149 miles de euros por "Guadiel 2ª Fase".

. 4.694,88 miles de euros de "Vasco Mayacina 2ª Fase", como anticipo pagado en el año 2009 para las obras de urbanización.

. Convenio eléctrico suscrito, en fecha 14 de junio de 2011, con Endesa Distribución Eléctrica S.L.U. en "el Prado Ampliación" por 1.651,45 miles de euros.

. Convenio aportación económica suscrito con el Ayuntamiento en el año 2009 para obras complementarias en Valdepeñas por importe de 155,81 miles de euros.

. Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en “Elio Antonio” por 834,88 miles de euros, “el Pla II” por 89,09 miles de euros, “Ribadeo” por 700 miles de euros y “Parque central de Ingenieros de Villaverde” por 120,28 miles de euros.

En el ejercicio anterior:

El detalle de las cantidades más importantes contabilizadas como anticipo de proveedores en la empresa dominante SEPES, es el siguiente:

. Primer pago por el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación “Guadiel 2ª Fase” por 1.554,00 miles de euros.

. Pagos convenio con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el desarrollo de las infraestructuras eléctricas necesarias para el suministro eléctrico de actuaciones urbanísticas en el entorno de Guarromán. Se abonan 2.149,00 miles de euros por “Guadiel 2ª Fase”.

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

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

. Abono de los dos primeros plazos del Convenio con Iberdrola Distribución Eléctrica, 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, entre otros.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios corrientes con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior.

El importe en libros de estos activos refleja su valor razonable y no existen restricciones en cuanto a su disponibilidad. Su saldo al 31 de diciembre de 2013 de 80.914,92 miles de euros (58.836,76 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) se aproxima al valor razonable.

La gestión de la tesorería de las sociedades dependientes se realiza de forma descentralizada, con total autonomía por parte de cada una de las Sociedades.

13. Patrimonio Neto

El detalle a 31 de diciembre de 2013 y 2012, en miles de euros es:

	2013	2012 (Re-expresado)*
Capital	267.276,88	267.276,88
Reservas de la sociedad dominante	580.926,92	621.310,77
Reservas en sociedades consolidadas	(49.618,07)	(41.934,08)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	4.247,82	5.939,78
Otras aportaciones de socios	81.176,80	81.176,80

	2013	2012 (Re-expresado)*
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	(25.920,16)	(48.333,84)
Ajuste por cambio de valor	(470,49)	(470,49)
Subvenciones, donaciones y legados	32.853,36	33.200,93
Socios externos	16.425,06	16.267,78
Total	906.898,13	934.434,53

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las aportaciones de los socios corresponden al cumplimiento del “Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial”, por el que se produjo la transmisión gratuita por parte de Infoinvest, S.A. de 1.465.140,00 metros cuadrados de la actuación “El Rebollar”, valorados en 17.224,13 miles de euros y la adscripción gratuita de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. por valor de 63.952,67 miles euros.

b) Entes o sociedades ajenos al Grupo con participaciones significativas en filiales

6. Las sociedades ajenas al Grupo SEPES que ostentan una participación igual o superior al 10 por ciento en las compañías del perímetro son las siguientes:

Sociedad del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación sepes porcentaje
Gestur Urbanística de la Rioja, S.A.	Comunidad Autónoma de la Rioja (Ader)	75,00
Asociación Mixta de Compensación. Arinaga	Comunidad Autónoma de Canarias	30,805
	Cabildo Insular de Gran Canaria	
Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar	Cabildo Insular de Tenerife	30,00
	Caja General de Ahorros de Canarias	
Saprelorca, S.A.	Otros	40,44
	Comunidad Autónoma Región de Murcia	
	Ayuntamiento de Lorca	
Bilbao Ría 2000, S.A.	Ayuntamiento de Baracaldo	25,01
	Comunidad Autónoma. de Euskadi	
	Diputación. Foral de Vizcaya	
	Ayuntamiento de Bilbao	
	Autoridad Portuaria de Bilbao	
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	Comunidad Autónoma de Extremadura (Sofix)	33,33
	Excelentísimo Ayuntamiento de Badajoz	
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	Xunta de Galicia	83,441
	Neg Banco, s.a.	
	Instituto Galego da Vivienda e Solo	

c) Reservas de consolidación

A 31 de diciembre de 2013:

Integración Global	Gestur Rioja	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Inversión	(2.614,40)	(50.719,98)	(65.630,99)	(118.965,37)
Socios externos	(2.025,10)		(14.451,61)	(16.476,71)
Capital Social	3.480,00	7.000,00	79.169,03	89.649,03
Reservas Participada y otros	4.620,39	(9.791,35)	(1.386,31)	(6.557,27)
Otras aportaciones socios				
Subvenciones			9.396,79	9.396,79
Error en valoración inicial participación			(6.664,54)	(6.664,54)
Reservas Consolidación	3.460,89	(53.511,33)	432,37	(49.618,07)

A 31 de diciembre de 2012:

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

La composición de los epígrafes “Reservas en sociedades consolidadas” y “Reservas en sociedades puestas en equivalencia” del balance consolidado al 31 de diciembre son los siguientes:

Sociedad	2013	2012
Gestur la Rioja, S.A.	3.460,89	3.578,40
Sigalsa, S.A.		712,17
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	(53.511,33)	(46.610,02)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	432,37	385,37
Total integración global	(49.618,07)	(41.934,08)
A.M.C. Arinaga	1.614,75	2.685,71
A.M.C. Valle Güimar	(119,14)	396,92
Saprelorca, S.A.	2.906,76	2.925,63
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	(436,88)	(359,54)
Bilbao Ría 2000, S.A.	(133,56)	(133,56)
Deportivo Santa Ana, S.L.	415,89	424,62
Total puesta equivalencia	4.247,82	5.939,78

Las variaciones de reservas en sociedades consolidadas son:

	Gestur La Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Reserva consolidación 2011	3.648,67	856,91	(38.292,94)	(329,17)	(34.116,53)
Resultado atribuido 2011	(70,27)	(144,74)	(8.317,08)	714,54	(7.817,55)
Variación reservas					0,00
Variación Subvenciones					0,00
Variación perímetro de consolidación.					0,00
Reserva consolidación 2012	3.578,40	712,17	(46.610,02)	385,37	(41.934,08)
Resultado atribuido 2012	(117,51)	0,00	(6.901,31)	(117,16)	(7.135,98)
Variación reservas				6.388,74	6.388,74
Variación Subvenciones				(272,21)	(272,21)
Error en valoración inicial participación				(6.664,54)	(6.664,54)
Variación perímetro de consolidación.		(712,17)		712,17	0,00
Reserva consolidación 2013	3.460,89	0,00	(53.511,33)	432,37	(49.618,07)

d) Socios externos: Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge la parte proporcional del neto patrimonial y de los resultados del ejercicio de después de impuestos de aquellas sociedades en que participan los accionistas minoritarios del Grupo. La composición de los intereses minoritarios al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

Socios externos	Ejercicio 2013				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
Gestur Rioja, S.A.	870,00	1.155,10		(26,85)	1.998,25
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	13.109,32	(229,55)	1.571,85	(24,81)	14.426,81
Suma				(51,66)	16.425,06
Socios externos	Ejercicio 2012				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
Gestur Rioja, S.A.	870,00	1.194,27		(39,17)	2.025,10
Sigalsa, S.A.	1.318,86	616,16		(179,21)	1.755,81
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	11.285,77	(130,86)	1.374,96	(43,00)	12.486,87
Suma				(261,38)	16.267,78

14. Subvenciones

Dentro del grupo de consolidación, sólo hay dos empresas que han recibido o reciben subvenciones. Estas dos empresas son: La sociedad dominante SEPES y Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. que reciben, principalmente, Fondos FEDER.

a) SEPES: La evolución de los mismos por años y por programas se detalla en los siguientes cuadros:

Por años en miles de euros:

Años	Ingresos	Aplicado
1.991	10.687	535
1.992	16.209	71
1.993	2.363	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.900
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
2.013	195	(154)
Total	168.061	135.825

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

Programas	Total	Ingresos	Gasto Mínimo	Inversión	Ingresos	Deudores	Aplicado	Ingresos
Interreg.	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601		2.106	1.496
Aragón	451	875	902	2.781	875		821	53
La Rioja	2.487	2.591	4.973	5.819	2.591		2.591	0
Madrid	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026		1.954	72
Melilla	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922		4.886	36
Regis. Canarias	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762		1.423	339
Salamanca- Zamora	120	121	240	2.334	121		121	0
Navarra 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502		1.495	7
Navarra 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211		1.994	217
Murcia	18.598	18.598	31.373	34.610	18.598		15.971	2.628
Galicia	12.903	12.686	17.798	18.599	12.903	217	12.721	182
Andalucía	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503		15.182	2.321
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		5.055	1.706
Total	81.698	83.222	130.121	153.821	83.442	220	74.069	9.373
FEDER nuevo 2000-2007								
Andalucía	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905		14.024	8.881
Valencia	30.343	28.826	60.686	62.201	30.343	1.517	21.297	9.047
Asturias	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895		2.572	1.323
Ceuta	322	322	410	906	322		202	120
Castilla -La Mancha	16.400	15.580	32.800	35.413	16.400	820	14.151	2.249
Galicia	8.845	8.845	17.690	24.904	8.845		6.014	2.831
Murcia	4.327	4.111	8.654	20.124	4.327	216	3.256	1.071
Aragón	736	699	1.472	1.535	736	37	580	156
Total FEDER nuevo	87.773	85.183	175.312	204.446	87.773	2.590	62.096	25.678
Total FEDER	169.471	168.406	305.433	358.267	171.216	2.810	136.165	35.051

Los Fondos FEDER tienen a 31 de diciembre de 2013 un pasivo por impuesto diferido de 10.513,82 (10.571,21 miles de euros en el ejercicio anterior).

El 28 de noviembre de este ejercicio, se ha detectado un error sobre el Programa Operativo de Galicia 1994-1999, por el que se ha producido una reducción de la subvención con cargo a reservas por un importe de 345 miles de euros.

En julio de 2005 se escrituró la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de "Argame" por un importe valorado en 2.229,40 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. A 31 de diciembre de 2013 tiene un saldo de 108,03 miles de euros. Tiene un activo por impuesto anticipado de 32,41 miles de euros.

Adicionalmente a los fondos FEDER, la Entidad, recibe subvenciones de las Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales, como son "Aguas Vivas", "Barrio de San Isidro", "Vasco Mayacina" y "Loma de Colmenar" y una subvención para la actuación industrial de "Tarazona".

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

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido	Saldo subvención
Barrio San Isidro	3.982,50	3.982,50		1.194,75	2.787,75
Vasco Mayacina	1.884,00	1.884,00	1.526,77	107,17	250,06
Aguas Vivas	5.602,00	5.602,00		1.680,60	3.921,40
Loma de Colmenar	2.019,00	2.019,00	797,17	366,55	855,28
Total Residenciales	13.487,50	13.487,50	2.323,94	3.349,07	7.814,49
Tarazona	200,00		19,45	54,17	126,38
Total	13.687,50	13.487,50	2.343,39	3.403,24	7.940,87

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Camponaraya Residencial	136,00	136,00
Total	136,00	136,00

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

	Saldo año anterior re-expresado		Aumentos del año		Aplicaciones año		Saldo	
	PN	Impuesto Diferido	PN	Impuesto Diferido	PN	Impuesto Diferido	PN	Impuesto Diferido
Residenciales	7.974,40	3.417,60			(159,91)	(68,53)	7.814,49	3.349,07
Feder	25.006,51	10.571,21	(4,88)		(469,37)	(61,38)	24.532,25	10.509,83
Argame	89,42				18,60		108,03	
Tarazona	130,60	55,97			(4,22)	2,19	126,38	58,16

	Saldo año anterior re-expresado		Aumentos del año		Aplicaciones año		Saldo	
	PN	Impuesto Diferido	PN	Impuesto Diferido	PN	Impuesto Diferido	PN	Impuesto Diferido
	33.200,93	14.044,79	(4,88)		(614,90)	(127,72)	32.581,15	13.917,06
Impuesto anticipado Argame					(5,58)			
Total Subvención					(407,88)			
Ajustes contra patrimonio		1.050,04						1.050,04
Total impuesto diferido		15.094,83						14.967,10

b) La sociedad participada Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. participaba como Organismo Intermedio en el Programa Operativo Integrado de Galicia (2000-2006) CCI: 2000ES161PO011 con una ayuda FEDER programada de 13.943,60 miles de euros.

A partir de 13 de febrero de 2013 se consideran concluidas las operaciones relativas al cierre del citado PO por la Comisión Europea.

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas una vez recibido el pago del saldo del Programa Operativo y en aplicación de la Decisión de la Comisión COM (2006) 3424 relativa al cierre de las intervenciones (2000-2006) con cargo a los Fondos Estructurales ha procedido al reconocimiento e ingreso de la diferencia entre la ayuda transferida hasta el 31 de diciembre de 2012, que ascendía a 13.431,95 miles de euros y el importe programado, resultando un importe de 511,65 miles de euros.

Debido a esta diferencia entre el importe transferido y el programado las subvenciones del grupo consolidado han aumentado en 272,21 miles de euros.

Dicho importe fue ingresado en las cuentas de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. el 29/11/2013.

De acuerdo con la normativa contable, la Sociedad refleja en el epígrafe de subvenciones, en el momento inicial, el importe de la subvención neto de impuestos, esto es, 9.760,52 miles de euros (teniendo en cuenta el importe comentado anteriormente e ingresado en el 2013), repartido ya entre los parques empresariales subvencionados en función de los metros cuadrados de la superficie lucrativa de cada parque. El efecto impositivo se recoge en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance. El importe de la subvención se aplicará en su totalidad a la promoción de varios parques empresariales y se va imputando a ingresos, en la parte proporcional los metros cuadrados vendidos en el ejercicio, de los parques subvencionados.

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales y los movimientos habidos durante el ejercicio 2013:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.706,21	1.642,00	3.402,81	586,62	2.166,06	3.403,90	13.943,60
Impuesto 30 por ciento	811,86	492,60	1.020,84	175,99	649,82	1.031,97	4.183,08
Subvención a aplicar, importe neto	1.894,35	1.149,40	2.381,96	410,63	1.516,24	2.407,93	9.760,52

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2012	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/2013
Subvención aplicable a Vilanova I	1.627,37	68,58		(9,17)	1.686,78
Subvención aplicable a Muros	905,62	44,63	(23,71)	(8,07)	918,47
Subvención aplicable a Vimianzo	2.222,34	81,24	(17,33)	(3,26)	2.282,99
Subvención aplicable a Malpica	395,62	15,01			410,63
Subvención aplicable a CEE	1.464,51	51,73	(177,29)		1.338,95
Subvención aplicable a Rianxo	2.040,57	96,96	(45,79)	(11,42)	2.080,32
Total subvenciones	8.656,03	358,15	(264,12)	(31,92)	8.718,14

Ejercicio anterior:

a) Sepes

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

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

Adicionalmente, la Entidad, recibe subvenciones de las Comunidades para la realización de actuaciones residenciales, como son “Aguas Vivas”, “Barrio de San Isidro”, “Vasco Mayacina” y “Loma de Colmenar” y una subvención para la actuación industrial de “Tarazona”.

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

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

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Camponaraya Residencial	136,00	136,00
Total	136,00	136,00

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

	Saldo Año Anterior		Aumentos del Año		Aplicaciones Año		Saldo re-expresado	
	PN	Impto. Diferido	PN	Impto. Diferido	PN	Impto. Diferido	PN	Impto. 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	25.006,51	10.571,21
Argame	89,42						89,42	0
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	33.200,93	14.044,79
Total Subvención			296,90		1.670,64			
Ajustes contra patrimonio								1.050,04
Total impuesto diferido								15.094,83

b) La sociedad participada Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. recibió también una ayuda FEDER en el año 2005 con cargo a la Reserva de Eficacia del Programa Operativo de Galicia 200/2006, por importe de 13.431,95 miles de euros.

Distribución de la subvención total por parques empresariales y movimientos habidos durante el ejercicio 2012:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.608,24	1.578,25	3.286,74	565,18	2.092,15	3.301,39	13.431,95
Impuesto 30 por ciento	782,47	473,48	986,02	169,55	627,65	990,42	4.029,59
Subvención a aplicar, importe neto	1.825,77	1.104,78	2.300,72	395,62	1.464,51	2.310,97	9.402,37

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

15. Pasivos Financieros

Pasivos financieros no corrientes y corrientes:

a) Deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes

El detalle a 31 de diciembre de 2013 y 2012, en miles de euros, es el siguiente:

	No corrientes	Corrientes	Total
2013			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	251.887,44	2.305,81	254.193,25
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	251.887,44	2.305,81	254.193,25
2012			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	251.841,69	2.696,51	254.538,20
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	251.841,69	2.696,51	254.538,20

A.- Deudas con Entidades de Crédito

La sociedad dominante SEPES, para hacer frente a la financiación del Plan de inversiones destinado a la adquisición y urbanización de suelo en el periodo 2008-2012, procedió al estudio de la solicitud de un préstamo a largo plazo.

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

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

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

La primera disposición de crédito fue de 75.000,00 miles de euros el 29 de julio de 2009, descontando 1.250,00 miles de euros por gastos de apertura. La segunda disposición fue el 3 de noviembre de 2009 por importe de 25.000,00 miles de euros. La tercera disposición el 13 de enero de 2010 por 25.000,00 miles de euros. La cuarta el 21 de abril del 2010 por 25.000,00 miles de euros. Y la última disposición por 100.000,00 miles de euros el 23 de julio del 2010. Estas disposiciones se utilizaron principalmente para compras de suelo, en el año 2009 y 2010 donde la inversión supuso unos desembolsos de 180 millones en 2009 y 71 millones en 2010, principalmente en las actuaciones de las OPCS y Cuarteles.

A 31 de diciembre de 2013 el valor del préstamo a largo plazo asciende a 249.406,84 miles de euros (249.234,21 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo por los intereses devengados 2.157,85 miles de euros (2.619,60 miles de euros en el ejercicio anterior). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2013 a 5,16 millones de euros (6,5 millones de euros en el ejercicio anterior).

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2013, al igual que en el ejercicio anterior, no han sido activados según BOICAC nº 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

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

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

A 31 de diciembre de 2013 se ha dispuesto de 8.523,20 miles de euros, (misma cantidad que en el ejercicio anterior) habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 5.915,72 miles de euros (misma cantidad que en el ejercicio anterior).

El valor del préstamo a 31 de diciembre, a largo plazo, es de 2.480,61 miles de euros (2.607,47 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo 84,94 miles de euros. Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 2,37 miles de euros (3,69 miles de euros en el ejercicio anterior).

B.- Otras deudas por préstamos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2013 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, son:

Préstamo	Valor Actualizado	Intereses Devengados	A Corto Plazo	A Largo Plazo
Valcorba	1.278,52	113,15		1.391,67
Prado Ampliación	449,22	39,77		488,99
Derribo Edificaciones Basconia	130,93	47,27		178,20
Prado Ampliación URBANIZACIÓN	6.141,93	60,65	60,65	6.141,93
Total Préstamos	8.000,60	260,85	60,65	8.200,79
Intereses de préstamos a corto plazo			2.160,22	
Préstamo "Vasco Mayacina" a corto plazo			84,94	
Total deudas con entidades de crédito a corto plazo			2.305,81	
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136,00
Otros pasivos financieros			2.194,74	
Total otros pasivos financieros			4.500,55	8.336,79

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

	Miles de euros
Gesturrijoja, S.A.	11,11
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	30,89
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	243,70
Total	285,70

A 31 de diciembre de 2012 re-expresado los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, eran:

Préstamo	Valor actualizado	Intereses devengados	A corto plazo	A largo plazo
Intereses de préstamos a corto plazo			2.623,29	
Total deudas con entidades de crédito a corto plazo			2.623,29	
Valcorba	1.278,52	63,68		1.342,20
Prado Ampliación	449,22	22,38		471,6
Derribo Edificaciones	130,93	8,03		115,48
Prado Ampliación	6.141,93	60,49	60,49	6.202,42
Total préstamos	8.000,60	154,58	60,49	8.131,70
Proveedores a largo plazo				101.587,50
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136
Otros pasivos financieros a corto			2.107,03	
Total Deudas			4.790,81	109.855,20

Adicionalmente la sociedad participada Sigalsa, S.A. presentaba dentro del epígrafe Deudas con entidades de crédito a largo plazo 73,22 miles de euros.

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

	Miles de euros
Gesturrijoja, S.A.	11,09
Sigalsa, S.A.	9,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	2,80
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	1.012,09
Total	1.034,98

b) Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes:

El detalle a 31 de diciembre de 2013 y 2012, en miles de euros, es el siguiente:

Otros pasivos financieros no corrientes

	2013	2012 re-expresado
Acreedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo		
Proveedores		101.587,50
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos		
Otros conceptos	8.336,79	8.267,70
Total	8.336,79	109.855,20

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Otros pasivos financieros corrientes

	2013	2012 re-expresado
Acreedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo		
Proveedores de inmovilizado a corto plazo	138,60	84,40
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos	2.322,75	3.118,11
Otros conceptos	19,08	
Total	2.480,44	3.202,50

Dentro de la cantidad con proveedores a largo plazo en el ejercicio anterior se incluían las nueve anualidades a largo plazo que SEPES adeudaba a la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) por la “Operación Campamento”.

La anualidad del corto plazo se encontraba recogida dentro del epígrafe “Proveedores a corto plazo”.

Con fecha 31 de mayo de 2013, se ha firmado un nuevo 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 acordaron lo siguiente:

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

b) SEPES restituirá a INVIED las fincas registrales nº 78.968, nº 3.015, la parte de la nº 2.458 enajenada en su momento y el 7,69703617 por ciento de la finca registral 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 han supuesto, la devolución de terrenos al INVIED valorados en libros en 112,88 millones de euros, que se han dado 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 4,91 millones de euros que se han llevado contra el resultado del ejercicio 2013.

El saldo de deudas a largo y corto plazo del balance consolidado desglosado por sociedades, al cierre del ejercicio 2013 en miles de euros es el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Deudas a largo plazo	260.224,24				260.224,24
Deudas a corto plazo	4.500,55	11,11	243,70	30,89	4.786,25

Al cierre del ejercicio 2012 re-expresado, en miles de euros, era el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Deudas a largo plazo	361.696,90					361.696,90
Deudas a corto plazo	4.790,81	11,12	82,22	1.012,07	2,80	5.899,02

C) A acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del epígrafe del balance “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2013 y de 2012 se corresponde con el siguiente detalle:

Corrientes	2013	2012
Proveedores a corto plazo	12.290,40	30.982,52
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Acreedores varios	10.650,57	8.739,34
Personal, remuneraciones pendientes de pago	20,31	63,45
Pasivos por impuesto corriente	0,00	0,00
Otras deudas con AA PP (nota 16)	758,96	469,43
Anticipos de clientes	67.454,75	70.418,52
Total	91.174,99	110.673,26

Anticipos de Clientes

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

	2013	2012
Construcción 600 viviendas en Ceuta	30.930,81	30.930,81
Construcción 600 viviendas en Melilla	25.315,84	25.315,84
EPSA La Florida	6.700,07	6.700,07
Zal de Valencia	1.260,92	4.324,18
Anticipo resto Polígonos	1.655,93	1.612,18

	2013	2012
Adjudicaciones Villaverde	850,00	850,00
Opciones de compra y otros	44,11	207,04
Total	66.757,68	69.940,12

Los importes más significativos de esta partida son:

- . Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Ceuta y Melilla.
- . el anticipo de los gastos de urbanización de EPSA, Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en “La Florida”, y
- . la opción de compra de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A., para las manzanas C2, D2 y E2 de la “Zal de Valencia”.

La composición de este saldo en la sociedad participada, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. asciende a 697,07 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 (448,33 en el ejercicio anterior).

La composición de este saldo en la sociedad participada, Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., asciende a 0,00 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 (0,00 en el ejercicio anterior).

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

El saldo contable al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 se aproxima al valor razonable.

16. Administraciones Públicas y Situación fiscal

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

b.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 las Sociedades tienen abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos para los impuestos que les son de aplicación. De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente no susceptibles de cuantificación objetiva. Los Administradores de las sociedades consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas, ni al patrimonio del Grupo.

La Entidad dominante SEPES ha sido inspeccionada en relación al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 limitada a la comprobación de los ajustes de primera aplicación del Plan General de Contabilidad, que dio lugar a la solicitud de rectificación de la autoliquidación del Impuesto de Sociedades del año 2008. Con fecha de 3 de julio de 2014 ha sido ingresado el importe de la rectificación por un importe de 8.155,53 miles de euros, intereses incluidos.

c.- Gasto por impuesto sobre Sociedades:

El gasto por impuesto sobre Sociedades se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en consideración las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuesto sobre beneficios anticipado o diferido del balance de situación.

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

Sociedad	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Sepes	0,00	0,00
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	0,00	0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	0,00	0,00
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

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

Sociedad	Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible
Sepes	(24.625,96)	(218.691,40)	(27.780,50)	(16.361,44)
Gesturrijoja, S.A.	(107,41)	(107,41)	(156,67)	(156,67)
Sigalsa, S.A.			(355,37)	(355,37)
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	(896,38)	(896,38)	(6.901,30)	(6.901,30)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	227,52	190,27	(317,59)	(317,59)
Total	(25.402,23)	(219.504,92)	(35.511,43)	(24.092,37)

En la Sociedad dominante SEPES, se han realizado los siguientes ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

- . Los recargos y sanciones por ajuste permanente.
- . Las provisiones por depreciación de valores negociables, la más importante de la SPA por importe de 896,38 miles de euros y el de la Junta de Compensación S.U.D. área de Valcorba por un importe de 2.731,93 miles de euros.
- . La provisión al Ayuntamiento de Almansa de los intereses de demora del préstamo.
- . La provisión por deterioro de clientes.
- . La novedad de este año de la limitación a la libertad de amortización del inmovilizado, no siendo deducible el 30 por ciento de la amortización anual, pudiendo ser deducible en años posteriores en función de la vida útil del inmovilizado. Para el ejercicio siguiente podrá ser deducible de esta cantidad 126,78 miles de euros
- . Y los ajustes contra patrimonio, debidos principalmente a los ajustes de las 600 viviendas de Ceuta.

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.
- . La aplicación de la provisión del Ayuntamiento de Almansa por su cobro que no fue deducible cuando se dotó.
- . La depreciación de existencias de 2011 y 2012 llevadas contra patrimonio.

d) Impuestos diferidos:

Activos por impuesto diferido: Corresponden a la sociedad dominante SEPES:

Río San Pedro.....	189,14
Ayuntamiento de Morcín.....	32,41
Total.....	221,55 miles de euros

Pasivos por impuesto diferido: Son pasivos por diferencias temporarias que guardan relación con las subvenciones descritas en la nota 14, Subvenciones, de esta Memoria y el efecto impositivo del ajuste de consolidación relativo al deterioro de las entidades que forman parte del perímetro de consolidación.

El movimiento, en el ejercicio, es el siguiente:

	2012 re-expresado	Ajustes	Adiciones	Impuesto. Imputado	2013
SEPES					
Varios	1.050,04				848,72
Feder	10.571,21			(61,38)	10.509,83
Vasco Mayacina	107,17				107,17
Loma Colmenar	435,08			(68,53)	366,55
Aguas Vivas	1.680,60				1.680,60
B. San Isidro	1.194,75				1.194,75
Tarazona	55,98			2,19	58,17
Ajuste venta correspondiente a 2010					201,30
Pasivos por Impuesto diferido	15.094,83			(128,44)	14.967,09
Vilanova I	697,45	(3,93)	29,39		722,91
Muros	388,11	(3,46)	19,13	(10,16)	393,63
Vimianzo	952,43	(1,40)	34,82	(7,43)	978,42
Malpica	169,55		6,43		175,99
Cee	627,65		22,17	(75,98)	573,83
Rianxo	874,53	(4,89)	41,55	(19,62)	891,57
Pasivos por Impto. diferido	3.709,72	(13,68)	153,49	(113,19)	3.736,35
Ajuste consolidación	52,78				165,96
Suelo Empresarial del Atlántico	3.762,50				3.902,31
Ajuste consolidación deterioro sociedades	12.344,05				12.380,07
Total Consolidado	31.201,38				31.249,48

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

	2011	Ajuste contra Patrimonio Neto	Adiciones	Trasposos	Impuesto. Imputado	2012 re-expresado
SEPES						
Varios	716,93	333,11				1.050,04
Feder	10.962,95			29,07	(420,81)	10.571,21
Vasco Mayacina	121,68				(14,51)	107,17
Loma Colmenar	496,93				(61,85)	435,08
Aguas Vivas	1.680,60					1680,6
B. San Isidro	1.194,75					1.194,75
Tarazona			60,00		(4,02)	55,98
Pasivos por Impto. Diferido	15.173,84	333,11	60,00	29,07	(501,19)	15.094,83
Sociedad Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A.)						
Vilanova I	697,45					697,45
Muros	399,47				(11,36)	388,11
Vimianzo	963,17				(10,74)	952,43
Malpica	169,55					169,55
Cee	627,65					627,65
Rianxo	905,21				(30,68)	874,53
Pasivos por Impuesto Diferido	3.762,50				(52,78)	3.709,72
Ajuste consolidación					52,78	52,78
Suelo Empresarial del Atlántico	3.762,50				0,00	3.762,50
Ajuste consolidación deterioro	10.796,74		1.547,32			12.344,05
Total Consolidado	29.733,08	333,11	1.607,32	29,07	(501,19)	31.201,38

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

Activos corrientes

	2013	2012 re-expresado*
Hacienda Pública por retenciones y pagos a cuenta	0,10	121,05
Hacienda Pública deudora por IVA	19,85	4.778,73
Impuestos anticipados		
Impuesto corriente	989,06	
Hacienda Pública deudora por créditos fiscales		13,47
Resto conceptos tributarios	8.038,81	9.744,77
Total	9.047,82	14.658,02

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Resto conceptos tributarios incluye, principalmente, el crédito que la sociedad dominante SEPES tiene frente a la Hacienda Pública por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 y 2012 por importe de 7.494,64 miles de euros, así como por IGIC e IPSI 264,01 miles de euros.

Pasivos corrientes

	2013	2012 re-expresado*
Administraciones Públicas acreedoras por IVA	215,46	
Hacienda Pública acreedora por IRPF	331,06	205,80
Organismos de la Seguridad Social	204,01	263,63
Hacienda Pública acreedora por Impto. sobre Sociedades		
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	8,43	
Impuestos diferidos		
Total	758,96	469,43

f) Bases Imponibles negativas:

Algunas de las sociedades del Grupo tienen acreditadas Bases Imponibles negativas que pueden compensar individualmente en los ejercicios siguientes a aquellos en que se generaron. El detalle de bases imponibles negativas pendientes de aplicación a 31 de diciembre de 2013 para ejercicios futuros es el siguiente:

Año de generación	Importe (Miles de €)	Compensado	Importe pendiente de compensar	Fecha límite para compensar
Ejercicio 2007	263,56	(190,27)	73,29	2022
Ejercicio 2008				2023
Ejercicio 2009	194,87		194,87	2024
Ejercicio 2010	592,98		592,98	2025
Ejercicio 2011	122.544,84		122.544,84	2026
Ejercicio 2012	28.432,96		28.432,96	2027
Suma	152.029,21	(190,27)	151.838,94	

- Otros Tributos: Impuesto sobre el Valor Añadido IVA.

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

Los conceptos utilizados en esta prorratea especial han sido:

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

El porcentaje de IVA deducible en el año 2013 según esta prorratea fue el 63 por ciento (el 70 por ciento en el ejercicio anterior).

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación, con fecha 4 de mayo de 2011 recibió notificación de la Dirección General de Tributos en contestación a una consulta vinculante formulada por la misma en la que se concluye que dado que la Sociedad fue creada por el Gobierno como máximo órgano de la Administración General del Estado, para el desarrollo de un programa público de ayuda a la vivienda, como en este caso es la dinamización del mercado de alquiler, por lo que, como tal Entidad Gestora de Programa Público estarán sus operaciones sujetas y exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido. La Sociedad ha aplicado, a partir de la fecha de notificación de la consulta vinculante, la resolución obtenida considerando que no tiene carácter retroactivo y no supone contingencia alguna para los ejercicios abiertos a inspección.

17. Ingresos y gastos

El Grupo registra los ingresos de explotación en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios", salvo las subvenciones de explotación y los de la actividad inmobiliaria que se reconocen como "Otros ingresos" en la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Importe neto de la cifra de negocios

La composición por categoría de actividades, en miles de euros, de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es la siguiente:

Sociedad	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Sepes	20.089,53	33.611,53
Gesturrijoja, S.A.		
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.		3.688,66
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	2.068,93	811,32
Total	22.158,46	38.111,52

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

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

En el ejercicio:

Comunidad autónoma	Sepes	Gesturrijoja	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Andalucía	3.371,48				3.371,48
Aragón	840,90				840,90
Islas Canarias	4.486,82				4.486,82
Castilla-León	1.494,90				1.494,90
Castilla la Mancha	2.081,61				2.081,61
Cataluña	61,76				61,76
Ciudad Autónoma de Ceuta	4.211,62				4.211,62
Valenciana	1.002,11				1.002,11
Extremadura	607,65				607,65
Galicia	137,50			2.068,93	2.206,43
Madrid	1.358,18				1.358,18
Región de Murcia	435,00				435,00
Total	20.089,53			2.068,93	22.158,46

En el ejercicio anterior:

Comunidad autónoma	Sepes	Gesturrijoja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Andalucía	573,41					573,41
Aragón	1.443,65					1.443,65
Islas Canarias	600,00					600,00
Castilla-León	413,80					413,80
Castilla la Mancha	2.151,68					2.151,68
Ciudad Autónoma de Ceuta	15.223,04					15.223,04
Navarra	171,00					171,00
Valenciana	425,10					425,10
Extremadura	2.118,68					2.118,68
Galicia	781,95				811,32	1.593,27
La rioja	369,57					369,57
Madrid	4.946,23					4.946,23

Comunidad autónoma	Sepes	Gesturrijoja	Sigalsa	Sociedad Pública de Alquiler	Suelo Empresarial del Atlántico	Total
Asturias	1.714,66					1.714,66
Región de Murcia	2.678,76					2.678,76
No regionalizado				3.688,66		3.688,66
Total	33.611,53			3.688,66	811,32	38.111,52

En lo referente a la sociedad dominante, SEPES:

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2013, han sido:

- . La venta de las parcelas a la Asociación Mixta de Compensación de Arinaga.
- . La venta de parcelas en “Pozo Hondo”.
- . La venta de la parcela comercial de Móstoles.
- . La venta de parcelas industriales en “Loma de Colmenar 2ª fase”.
- . El resto de las más significativas son parcelas en “Tordesillas”, “La Menacha”, “Guadalhorce”, “La Hiniesta ampliación”, y “El Prado Ampliación”.

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2012, fueron:

- . La entrega de 170 viviendas de la actuación “Loma Colmenar” a la Ciudad Autónoma de Ceuta.
- . La venta de “La Garena” en Madrid.
- . Del resto, las más significativas son parcelas en las actuaciones “Campollano Norte”, “Fuente del Jarro”, “Los Camachos Sur” y viviendas en la actuación residencial “Vasco Mayacina”.

1.- Ingresos por actividad:

Tipo de actividad	2013	2012
Venta suelo	22.158,46	34.422,85
Ingresos por alquiler viviendas Sociedad Pública de Alquiler S.A		3.688,66
Ingresos por arrendamientos	332,36	164,32
Ingresos por servicios diversos	3.231,73	761,80
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	407,88	1.670,86
Total	26.130,43	40.708,49

2.- Venta de suelo por comunidades autónomas:

	2013	2012
Andalucía	3.371,48	573,41
Aragón	840,90	1.443,65
Islas Canarias	4.486,82	600,00
Cantabria		

	2013	2012
Castilla-León	1.494,90	413,80
Castilla la Mancha	2.081,61	2.151,68
Cataluña	61,76	
Ciudad Autónoma de Ceuta	4.211,62	15.223,04
Navarra		171,00
Comunidad Valenciana	1.002,11	425,10
Extremadura	607,65	2.118,68
Galicia	2.206,43	1.593,27
La Rioja		369,57
Comunidad de Madrid	1.358,18	4.946,23
Ciudad Autónoma de Melilla		
Principado de Asturias		1.714,66
Región de Murcia	435,00	2.678,76
Total	22.158,46	34.422,85

a) Ingresos de explotación: Otros ingresos

Otros ingresos	En miles de €	
	2013	2012
Ingresos por servicios diversos	3.564,09	926,11
Reintegro por indemnizaciones seguros		
Subvenciones de explotación incorporadas al rdo. del ejercicio	407,88	1.670,86
Total	3.971,97	2.596,98

En la sociedad dominante, SEPES:

Los más significativos son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas, así como el ingreso por la renuncia al ejercicio de la opción de compra, por parte de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A., de las manzanas A2, A3, A4, B1 y B4 de la Zal de Valencia por un importe de 3.063,26 miles de euros.

b) Variación de existencias	En miles de €	
	2013	2012
De productos terminados	(86.634,53)	6.066,04
De productos en curso	(1.462,67)	18,28
Total	(88.097,20)	6.084,32

c) Aprovisionamientos y otros gastos de explotación

	2013	En miles de €
		2012 re-expresado
Trabajos realizados por terceros	1.801,52	84,93
Compras y aprovisionamientos	(72.762,66)	40.521,88
Pérdidas por deterioro de existencias	17.178,12	23.870,14
Otros gastos de explotación	15.219,74	20.526,69
Total	(38.563,27)	85.003,64

d) Gastos de personal	En miles de €	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y salarios	7.038,16	8.442,75
Indemnizaciones	57,20	182,36
Seguridad Social a cargo de la empresa	2.071,01	2.450,28
Retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida		
Retribuciones a largo plazo mediante sistemas de prestación definida		4,29
Retribuciones al personal de alta dirección	70,75	20,68
Retribuciones al Consejo de Administración	10,22	28,17
Otros gastos sociales	185,76	280,65
Total	9.433,10	11.409,17

SEPES se compromete por el artículo 23 del Convenio Colectivo del año 1990 a abonar en el momento de la jubilación obligatoria la cantidad de 6,67 miles de euros, estableciéndose la misma cuantía para los casos de jubilación voluntaria, invalidez permanente absoluta y fallecimiento. En este último caso se abonará a los herederos legítimos.

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

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

En el año 2013, al igual que en el 2012, no se abonó ninguna cantidad por estos conceptos en cumplimiento del artículo 2.3, Capítulo II del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

e) Exceso de provisiones	En miles de €	
	2013	2012 re-expresado
	4.604,05	5.140,56

f) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	En miles de €	
	2013	2012
Resultados en enajenaciones de inmovilizado intangible		
Resultados en enajenaciones de inmovilizado material	2,67	(7,28)
Otros conceptos		(0,26)
Total	2,67	(7,54)

g) Ingresos y gastos financieros	En miles de €	
	2013	2012 re-expresado
Ingresos financieros		
Por activos financieros negociables		
Por activos financieros disponibles para la venta		25,78
De créditos no corrientes y corrientes	7.745,51	8.505,55
De efectivo y otros activos líquidos equivalentes	509,91	1.188,99
Total	8.255,42	9.720,32

Composición de los gastos financieros:

	2013	2012 re-expresado
Créditos y préstamos	1.253,89	11.922,48
Acreeedores por arrendamientos financieros		
Variación de provisiones de inversiones financieras		
Otras deudas con terceros		
Otros gastos financieros	2,19	27,79
Total	1.256,08	11.950,26

Aportación al resultado consolidado:

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros					
	Ejercicio 2013			Ejercicio 2012 re-expresado		
	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Integración global:						
SEPES	(23.752,77)	0,00	(23.752,77)	(40.347,83)	0,00	(40.347,83)
Gestur La Rioja, S.A.	(80,55)	(26,85)	(107,40)	(117,51)	(39,17)	(156,68)
Sigalsa, S.A.	0,00	0,00	0,00	(207,10)	(179,21)	(386,31)
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	(896,38)	0,00	(896,38)	(6.901,30)	0,00	(6.901,30)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	(124,99)	(24,80)	(149,79)	(243,65)	(43,00)	(286,65)
Puesta en equivalencia:						
Asociación Mixta de Compensación Polígono de Arinaga	(116,17)		(116,17)	96,40		96,40
Asociación Mixta de Compensación Polígono Valle de Güimar	(649,90)		(649,90)	(476,52)		(476,52)
Saprelorca, S.A.	(145,58)		(145,58)	(18,87)		(18,87)
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	(88,75)		(88,75)	(109,67)		(109,67)
Bilbao Ría 2000, S.A.	0,00		0,00	0,00		0,00
Deportivo Santa Ana, S.L.	(65,06)		(65,06)	(7,78)		(7,78)
Total	(25.920,15)	(51,66)	(25.971,81)	(48.333,83)	(261,38)	(48.595,21)

18. Provisiones y contingencias

Movimiento de provisiones a L/P (no corrientes)

Descripción	Saldo fin ejercicio anterior re-expresado	Dotaciones	Aplicaciones y Reversiones	Traspaso a corto plazo	Saldo fin ejercicio
Impuestos	(4.968,71)	(2.879,17)	671,18		(7.176,69)
Provisión riesgos y gastos	(20.362,08)	(8.767,10)	12.055,66	1.580,45	(15.493,07)
Provisión gastos polígonos terminados	(4.091,57)				(4.091,57)
Total	(29.422,36)	(11.646,27)	12.726,84	1.580,45	(26.761,34)

Movimiento de provisiones a C/P (corrientes)

Descripción	Saldo fin ejercicio anterior re-expresado	Dotaciones	Aplicaciones y Reversiones	Traspaso de largo plazo	Saldo fin actual
Provisiones por terminación actuaciones	(24.261,00)	(6.326,06)	4.861,31		(25.725,74)
Provisiones por operaciones comerciales y otras	(3.225,03)		3.233,46	(1.580,45)	(1.572,02)
Total	(27.486,02)	(6.326,06)	8.094,77	(1.580,45)	(27.297,76)

Las provisiones que figuran en el balance consolidado adjunto se considera que cubren las responsabilidades propias que pueden derivarse en el desarrollo de las actividades del Grupo.

Provisiones a largo plazo:

- Provisión para impuestos recoge las cantidades provisionadas por la sociedad dominante SEPES, con el siguiente desglose:

Impuesto de Actividades Económicas: 63,74 miles de euros (49,14 miles de euros ejercicio anterior).

Impuesto de Bienes Inmuebles. 7.112,95 miles de euros (4.919,57 miles de euros ejercicio anterior).

- Provisión para otras responsabilidades: corresponde a las dotadas, por la sociedad dominante SEPES:

Dotación por la venta de la Z al de Valencia con un saldo de 801,27 miles de euros, por las manzanas C2, D2 y E2 se ha provisionado este año por su actualización 34,68 miles de euros, y se ha reclasificado a corto plazo 1.580,45 miles euros por la renuncia al ejercicio de la opción de compra.

La provisión dotada al Convenio de viviendas de Ceuta por la parte de obra no realizada con saldo de 2.043,16 miles de euros, este año se ha disminuido en 1.708,31 miles de euros.

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 12.504,31 miles de euros.

La provisión por compromiso de recompra de tres naves en la actuación Arinaga por un total de 144,33 euros, ya provisionada al cierre del ejercicio 2011.

- Provisión de gastos polígonos terminados, dotada en su totalidad por la sociedad dominante SEPES, según convenios con los ayuntamientos se compone de:

. Convenio con el Ayuntamiento de Llanera y Principado de Asturias para la mejora de las instalaciones de la actuación "Silvota Ampliación 2ª Fase", firmado el 21 de mayo de 2009, provisionado en 1.500 miles de euros (1.500 miles de euros en el ejercicio anterior).

. Convenio con el Ayuntamiento de San Roque, firmado el 4 de febrero de 2009, para la reparación de la actuación antigua "Campamento" por importe de 5.206,14 miles de euros, pagado parte el 1 de junio de 2009, quedando un saldo de 2.591,57 miles de euros (2.591,57 miles de euros en el ejercicio anterior).

Las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial "Vasco Mayacina" de Mieres (Asturias), fueron transmitidas por SEPES en virtud de permuta formalizada en escritura pública de 28/07/2009, por un valor total de 4.699,23 miles de euros (IVA incluido), y estableciéndose un pago en especie por dicho importe mediante la entrega a esta Entidad Pública de determinadas VPO, a construir por la adjudicataria del concurso público llevado al efecto, "Oca Construcciones y Proyectos S.A."

Tras varias reuniones con OCA la adjudicataria, y con el Principado de Asturias, para buscar una solución sobre la imposibilidad de ser recibidas las viviendas VPO por SEPES; se ha encontrado una posible solución, siempre y cuando Oca optase por esta vía. La solución sería el cambio en la recalificación de las viviendas de VPO en venta, a viviendas VPO en alquiler. Esto permitiría a SEPES disponer este año 2014, de las viviendas para su explotación en régimen de alquiler, y su posible venta futura de acuerdo a la nueva normativa.

Si OCA no contemplase esta posibilidad, solo quedaría acudir a la vía judicial para una resolución contractual o llegar a un nuevo acuerdo novatorio, justificando su motivo y elevarlo a la consideración del Consejo de Administración de SEPES.

Provisiones a corto plazo:

- Provisión por terminación actuaciones:

El importe de esta provisión se compone de las siguientes cantidades:

La empresa dominante SEPES por 22.377,37 miles de euros (20.699,37 miles de euros en el ejercicio anterior), Gestur Rioja, S.A. por 2.024,96 miles de euros (2.008,19 miles de euros en el ejercicio anterior) y la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. por 1.323,41 miles de euros (1.553,44 miles de euros en el ejercicio anterior).

- Provisión por operaciones comerciales:

Corresponde a las cantidades provisionadas por la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación, 1.572,02 miles de euros (2.879,88 en el ejercicio anterior), para cubrir los posibles costes que puede suponer la ruptura de los compromisos contraídos con arrendadores, así como otros gastos para proceder a la liquidación de la misma, adoptada por el socio único, según se ha indicado a lo largo de esta Memoria.

Tal y como señala el informe de auditoría de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación, esta provisión se ha realizado en base a la mejor estimación disponible, desconociéndose el importe final de los posibles pagos a realizar por las cancelaciones unilaterales de los contratos vigentes en régimen de alquiler garantizado.

19. Operaciones con partes vinculadas.

La Entidad dominante SEPES y el resto de las empresas del grupo cuando realizan operaciones con sus vinculadas se valoran a valor de mercado.

La partida "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, incluye 326,08 miles de euros (158,21 miles de euros en el ejercicio anterior) por la facturación de la empresa dominante SEPES a la empresa asociada "Deportivo Santa Ana, S.L.".

20. Personal

El desglose del número medio de personas separadas entre hombres y mujeres por categorías profesionales entre los que figuran los consejeros y directivos, es el siguiente:

Por categorías profesionales:

	Nº medio de empleados	
	2013	2012
Consejeros	19	25
Alta dirección	3	4
Directivos y mandos	13	17
Titulados superiores y de grado medio	113	119
Personal administrativo	53	93
Total	201	258

Por sexo:

A final de ejercicio

	2013		2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	13	6	19	6
Alta dirección	2	1	3	1
Directivos y mandos	13		14	2
Titulados superiores y de grado medio	60	52	62	56
Personal administrativo	15	33	23	61
Total	103	92	121	126

21. Información sobre medio ambiente.

Todas las sociedades del grupo consolidado mantienen una política de respeto y protección del medio ambiente.

Las sociedades en el desarrollo de su actividad incorporan dentro del instrumento urbanístico denominado Proyecto Sectorial, la correspondiente separata con el estudio de impacto ambiental.

Por lo que respecta a la sociedad dominante, SEPES:

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

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

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

22. Otra información

Retribuciones satisfechas al Consejo de Administración de la Sociedad dominante, SEPES:

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración de la sociedad dominante durante el año 2013 asciende a la cantidad de 46,57 miles de euros (49,79 en el ejercicio anterior).

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos ni durante el año 2013 ni el 2012 con esta Entidad.

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

No existen en el Grupo acciones propias o de la Sociedad dominante ni se han efectuado durante 2013 ni 2012 operaciones con dichas acciones.

Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección de Gestión Urbanística de La Rioja, S. A.

Concepto	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Administradores	Alta Dirección	Administradores	Alta Dirección
Sueldos y salarios		50,97		111,11
Retribución en especie		0,21		0,18
Dietas	2,09		4,49	
Gastos de viaje	1,89	0,51	5,67	0,36
Otros gastos de Consejo	0,16		0,68	
Total Remuneraciones	4,14	51,69	10,84	111,65

Información sueldos, dietas y otras remuneraciones Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Importes recibidos por el personal de alta dirección	70,75	96,90*
Importes recibidos por los miembros del órgano de administración	10,22	33,24 *

* Para su mejor comparación con el ejercicio actual, se han incluido en los importes del ejercicio anterior las cantidades percibidas por los miembros de la sociedad absorbida Suelo Industrial de Galicia, S.A. (fusión por absorción de la cual se ha dado información a lo largo de esta Memoria).

Los importes del ejercicio anterior percibidos por el personal de alta dirección de Suelo Industrial de Galicia, S.A. ascendió a la cantidad 66,02 miles de euros, y las cantidades percibidas por los miembros del órgano de administración fueron 5,87 miles de euros.

23. Honorarios de los auditores.

La sociedad dominante, SEPES, es auditada por la IGAE, Intervención General de la Administración del Estado.

Los honorarios correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012 relativos a servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo, por los auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo, se muestran en el siguiente cuadro:

	2013	2012
Honorarios por servicios de auditoría	25,64	31,38
Honorarios por otros servicios	0,00	0,00
Total	25,64	31,38

Sociedades del perímetro de consolidación	Auditores	Honorarios Miles de euros	
		2013	2012
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	1,84	1,80
Sigalsa, S.A. *	Servicios de Auditoría y Consulting de Empresas, S.L. (SACE)		6,01
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	Mazars Auditores, S.L.P.	16,8	16,57
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	Auditores, Consultores, Expertos Independientes, S.L.P.	7,00	7,00
Total		25,64	31,38

* Sociedad absorbida por Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

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

La sociedad dominante SEPES ha realizado, en el ejercicio, un total de pagos de 39.527,17 miles de euros, de los cuales dentro del plazo máximo legal han sido 24.059,94 miles de euros.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos ha sido de 63 días, y el importe de aplazamientos que a fecha de cierre sobrepasan el máximo legal asciende a 3.095,21 miles de euros.

El período medio de pago a proveedores durante el año 2012 fue de 55 días.

Al cierre del ejercicio en la sociedad Gestur Rioja, S.A., existe un importe de 279,82 miles de euros pendiente de pago con plazo superior al máximo legal, por diferencias de justiprecios que proceden de ejercicios anteriores (313,82 miles de euros en el ejercicio anterior). La totalidad de los pagos a acreedores comerciales efectuados por la sociedad durante el ejercicio se han realizado dentro del plazo legalmente establecido (según la D.A. 3ª de la Ley 15/2010, de 5 julio).

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación, ha realizado un total de 6.038,39 miles de euros de pago a proveedores dentro del plazo legal (30.740,21 en el ejercicio anterior), no existiendo aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasen el plazo máximo legal.

La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. ha realizado un total de 4.721,77 miles de euros de pagos a proveedores dentro del plazo legal (7.547,90 miles de euros en el ejercicio anterior), no existiendo aplazamientos a la fecha de cierre que incumplan el plazo pactado de acuerdo con la ley.

25. Activos no corrientes mantenidos para la venta

En el presente ejercicio, la sociedad dominante SEPES, ha procedido a reclasificar a este epígrafe inmuebles que se encontraban contabilizados, en ejercicios anteriores, tanto en el Inmovilizado material como en Inversiones inmobiliarias (ver notas 5 y 7 de la presente Memoria).

La empresa ha clasificado estos activos no corrientes como mantenidos para la venta dado que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y dado que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Los activos están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y

b) Su venta es altamente probable, al concurrir las siguientes circunstancias:

1. La empresa, a través del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 29 de julio de 2013, ha elaborado un plan para vender los activos y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.

2. La venta de los activos se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.

3. Se espera completar la venta dentro del próximo año.

Estos inmuebles se han reclasificado en Activos no corrientes mantenidos para la venta con un valor de 1.410,18 miles de euros.

26. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos significativos posteriores al cierre del ejercicio, salvo que la empresa dominante está en proceso de implantación, para su gestión contable, la aplicación ERP SAP, con la intención de poder realizar el cierre del ejercicio 2014 con este programa informático.

27. Hechos a destacar

A) El 2 de diciembre de 2011, SEPES adquirió el 51 por ciento de la superficie con aprovechamiento lucrativo de la operación Campamento por un importe de 150.500,00 miles de euros quedando aplazado un importe de 112.875,00 miles de euros pagaderos en 10 plazos anuales de 30 de noviembre de 2012 a 30 de noviembre de 2021 con el interés legal del dinero devengándose unos intereses, que a 31 de diciembre de 2012 acumulaban un importe de 4.910,84 miles de euros.

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 PGOUM de 1997 entre las que se delimitaba y ordenaba el ámbito APR 10.02 "Instalaciones Militares de Campamento". Como consecuencia de lo anterior, resultaban nulas la totalidad de las determinaciones urbanísticas referentes al ámbito APR 10.02 de la revisión del PGOU de Madrid de 1997, así como el Plan Parcial del ámbito referido.

Posteriormente con fecha 31 de mayo de 2013, se firmó un nuevo 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 P.G.O.U. de Madrid.

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

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

b) SEPES restituirá a Invied las fincas registrales nº 78.968, nº 3.015, la parte de la nº 2.458 enajenada en su momento y el 7,69703617 por ciento de la finca registral 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 han registrado en 2013 y se corresponden, por una parte, a la devolución de terrenos al Invied valorados en libros en 112,9 millones de euros, que se han dado 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 han llevado contra el resultado del ejercicio 2013.

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

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

Con fecha 21 de junio de 2013, se llevó a cabo la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de dicha fusión.

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

Habida cuenta de que la fusión tuvo efecto contable retroactivo a fecha 1 de enero de 2013, es necesario señalar que las operaciones llevadas a cabo durante dicho período, se entienden realizadas en su totalidad por la sociedad absorbente.

C) Disolución y liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A.

La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a Villalba-Coloma-Ankersmit, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda. Durante el ejercicio 2013 se ha continuado con el proceso de liquidación de la Sociedad, que se espera finalice durante el ejercicio 2014.

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

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

En julio de 2014, como consecuencia de las necesidades de caja existentes en la Sociedad para el afrontar los pagos ineludibles que se han de afrontar en 2014, se ha formalizado un préstamo participativo a favor de la Sociedad por un importe de 10 millones de euros que ha suscrito la totalidad de sus accionistas en proporción al porcentaje en el accionariado. De esta manera, SEPES ha aportado la cantidad de 2.5 millones de euros.

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

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

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

En relación a este Convenio, se encuentra provisionado en el balance un importe total al cierre del ejercicio 2013 de 8,33 millones de euros (9,25 millones en el ejercicio anterior).

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, menos los importes actualmente invertidos y comprometidos, menos el importe correspondiente a la adjudicación de las “170 viviendas”, al haberse procedido a su entrega en el año 2012.

F) Valoración y Depreciación de existencias.

Las presentes cuentas anuales reflejan el impacto resultante de los test de deterioro llevados a cabo desde el año 2012, tras la formulación de cuentas del ejercicio 2011, hasta septiembre de 2014. Con dichos estudios, que han sido realizados internamente por el personal de la Entidad, se ha logrado una cobertura del 99 por ciento del inventario, poniéndose de manifiesto una depreciación acumulada de 320 millones de euros (307 millones de euros contra existencias y el resto contra provisión de riesgos y gastos), que representa un 26 por ciento de depreciación sobre el inventario bruto.

Cabe destacar que debido al elevado importe del deterioro y su impacto en el patrimonio de SEPES, las 100 principales actuaciones según su coste al cierre de 2012 han sido revisadas por un experto tasador independiente, Tinsa, quien también se ha encargado de cuantificar los deterioros existentes al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 cuyos impactos han quedado reflejados en las presentes cuentas anuales.

A continuación se presenta las valoraciones llevadas a cabo siguiendo un orden cronológico, así como las hipótesis principales que se han considerado a la hora de realizar los test de deterioro.

Ejercicio 2011

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

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

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

Actuaciones	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
Manzana I Ibi (Alicante)	19.800,00	(4.143,48)	15.656,52
U.A. La Jardinera 2 Telde (Las Palmas)	2.239,25	(1.337,98)	901,27
La Orden (Badajoz)	2.208,41	(1.591,92)	616,49
Sector V PGOU Puertollano (Ciudad Real)	5.500,00	(5.116,74)	383,26
Sector ULD 19-07 La Armunia (León)	10.845,00	(7.081,30)	3.763,70

Actuaciones	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
La Basconia (Vizcaya)	15.400,00	(2.348,53)	13.051,47
Draguillo sur SEC. SSU 5.9 (Sta. Cruz Tenerife)	14.555,96	(12.124,39)	2.431,57
Sector SUS-S-24 Linares (Jaén)	10.070,88	(9.174,45)	896,43
Totales	80.619,50	(42.918,79)	37.700,71

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

- El Consejo de Ministros de 8 de febrero de 2008 autoriza la firma del convenio de colaboración entre los Ministerios de Defensa y de Vivienda para impulsar la urbanización de suelo para vivienda protegida. En Orden de 19 de noviembre del Ministerio de Vivienda se autoriza a SEPES la suscripción del convenio. El Consejo de Administración de la entidad lo aprueba el 12 de noviembre de 2008. El convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Gied) del Ministerio de Defensa, y la Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES, del Ministerio de Vivienda, para la enajenación de suelos de titularidad del estado ramo de defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se firma el 20 de noviembre de 2008.

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

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

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

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

- Para la valoración del suelo se tomó como referencia los parámetros empleados en su día para la determinación del precio máximo admisible de compra en el marco de la OPCS y en el marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED). En este sentido, se consideró, como norma general, que la totalidad de las viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección, siguiendo las condiciones pactadas inicialmente en los respectivos convenios.
- Se consideró la siguiente normativa aplicable:
 - Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (en adelante LEF).
 - Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante REF).

- Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/93).
 - Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante ECO/805/2003).
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
 - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
 - Normativas de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.
 - Plan Director de Vivienda y Suelo de la correspondiente Comunidad Autónoma.
 - Convenios firmados con los correspondientes Ayuntamientos.
- Se consideró los precios actuales del mercado según la localización correspondiente.
 - Una tasa de descuento del 8 por ciento para la aplicación del método Residual Dinámico.
 - En aquellos casos en los que el valor rústico era aplicable y era mayor que el resultante de aplicar el método residual dinámico se utilizó el mayor de los dos.
 - En los casos en los que aplicaba, se tuvo en consideración la cesión obligatoria y gratuita del 10 por ciento del aprovechamiento establecido por la legislación autonómica.
 - Se consideró la valoración de los vuelos y mejoras existentes, si bien su efecto no fue significativo.

Ejercicio 2012:

En el ejercicio 2012 se continuó con el proceso de análisis iniciado en las cuentas anuales de 2011, cuyo impacto ya quedó reflejado en las cuentas anuales de 2012, ascendiendo a un importe de 1.881,10 miles de euros, que se contabilizó como provisión por depreciación de existencias. Las hipótesis empleadas fueron básicamente las utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2011. La única variación en dichas hipótesis vino motivada por las características de una de las actuaciones seleccionada donde se utilizó valores rústicos 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.

Ejercicio 2013:

Durante el ejercicio 2013, siguiendo las recomendaciones indicadas por la IGAE, se ha continuado con el trabajo de valoración de las existencias alcanzando una cobertura del 99 por ciento del inventario. Por un lado se han valorado las actuaciones en desarrollo cuyo impacto se resume en la siguiente tabla:

Actuaciones en desarrollo	Coste	Provisión		Valor neto
		Reservas	Pyg	
APR 10.02 (Operación Campamento)	41.121.913,69	30.430.660,79	2.113.738,90	8.577.514,00
Pp-1 La Florida (pau-no-2)*	15.000.000,00	11.659.107,30	535.421,70	2.805.471,00
Palencia Residencial (1.563 viviendas.) 5.3r	16.434.132,27	9.492.352,13	600.456,14	6.341.324,00
Industrial de Ciudad Real (Oretania)	18.851.617,08	7.055.862,80	-78.995,72	11.874.750,00
Crucero oeste **	11.363.413,32	6.066.181,90	-253.002,58	3.669.134,00

Actuaciones en desarrollo	Coste	Provisión		Valor neto
		Reservas	Pyg	
La Aljau	11.067.302,83	5.762.328,31	-1.233,48	5.306.208,00
Parque empresarial de Palencia Suz 2ae	8.624.563,06	3.329.625,40	-169.524,34	5.464.462,00
Parque Empresarial de Palencia Suz 7ae	2.540.429,80	1.634.714,73	-190.303,93	1.096.019,00
Buenavista	12.194.520,91	2.371.794,22	-1.115.394,31	10.938.121,00
Parque empresarial de Palencia Suz 8ae	3.957.764,35	1.663.575,48	-499.486,13	2.793.675,00
Parque Huelva Empresarial 2ª fase	5.941.355,86	655.804,91	-126.515,05	5.412.066,00
Guadalhorce (peri II)	2.891.511,30	90.459,78	81.606,52	2.719.445,00
Parque Logístico Industrial de Tordesillas	13.353.304,00		92.520,00	13.260.784,00
Ctra. Isla Resto	2.844.754,87		350.278,87	2.494.476,00
Buzanca	1.090.822,70		123.777,70	967.045,00
Espíritu Santo Manzanas III y XIV	1.008.529,94		696.803,94	311.726,00
Vega de Santa Cecilia 2ª Fase	891.285,37		25.279,37	866.006,00
Lugar de Vio	281.987,71		12.098,71	269.889,00
Manzanares Residencial	73.719,29		18.684,29	55.035,00
Total	169.532.928,35	80.212.467,76	2.216.210,59	85.223.150,00

*Valor de coste del suelo adquirido

** Para calcular el valor neto, debe añadirse la provisión contabilizada en 2012 por 1.881,10 miles de euros.

El importe llevado contra resultados negativos se corresponde con el deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2012.

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

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

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

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Normas autonómicas aplicables en materia urbanística y de vivienda.

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

Asimismo, se han tenido en consideración los protocolos y convenios de colaboración (con sus correspondientes adendas) formalizados entre SEPES y los diferentes Ayuntamientos de los municipios en los que se asientan las actuaciones.

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

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

Adicionalmente, se han realizado valoraciones sobre las principales actuaciones en venta de la Entidad, donde se ha puesto de manifiesto una depreciación de 134.832 miles de euros, de los que 123.876 miles de euros han ido contra reservas al corresponder a impactos anteriores a 1 de enero de 2013, y el resto (10.955 miles de euros) contra el resultado del ejercicio.

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

Sepes entidad pública empresarial de suelo

Informe de gestión consolidado ejercicio 2013

1.-Principales datos económicos del 2013

El Grupo actúa, principalmente, en el segmento del mercado inmobiliario, dedicado a la promoción de suelo. Como es conocido, la situación ha venido deteriorándose paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda unidos al exceso de oferta y la crisis financiera internacional, han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

Debido a esta contracción de la demanda, las empresas del grupo han continuado con el esfuerzo iniciado en los dos ejercicios anteriores de racionalización de las inversiones y contención de los gastos de funcionamiento y de personal.

La cifra de aprovisionamientos ha venido marcada, principalmente por el nuevo convenio firmado por SEPES en relación a la Operación Campamento que ha supuesto la anulación de compras por 112.9 millones de euros y el deterioro de existencias llevado a cabo por 217 millones de euros (véase nota 3 C),

como consecuencia del test de deterioro realizado en este ejercicio, siguiendo las recomendaciones de la Intervención General del Estado.

La partida de gastos de personal ha disminuido en un 17 por ciento debido a la racionalización y amortización de determinados puestos de trabajo, así como la disminución de la partida de gastos sociales.

Otros gastos de explotación han disminuido, en relación al ejercicio 2012, en 5,3 millones de euros (un 26 por ciento), debido principalmente a la adopción de medidas de optimización y reducción de gastos adoptadas por la entidad dominante SEPES.

La cifra de negocios consolidada ascendió a 22.158,46 miles de euros, esta cifra de negocios proviene en su mayoría de la entidad dominante SEPES con 20,01 millones y la Sociedad de Suelo Empresarial de Atlántico, S.L. con 2,07 millones. La entidad participada Gestur Rioja, S.A. presenta un volumen de negocio nulo, al igual que en los cuatro ejercicios anteriores.

El resultado de explotación del ejercicio, antes de deterioro de existencias, asciende a unas pérdidas de 12,44 millones, frente a los 21,8 millones del ejercicio anterior lo que supone una mejora superior al 43 por ciento.

Cabe destacar la partida de gastos financieros, que han disminuido en 2013 en 10,67 millones, consecuencia directa del nuevo acuerdo, firmado en este ejercicio, por SEPES y el Inviad en relación con la "Operación Campamento" (a lo largo de este informe se detalla esta operación). Asimismo a lo largo del informe se informa del endeudamiento de las sociedades del grupo.

En cuanto a las magnitudes del Balance, el total activo de 2013 ha alcanzado los 1.348,4 millones de euros y el Patrimonio Neto los 906,9 millones.

A lo largo del presente informe de gestión consolidado, se presenta un resumen de los principales aspectos puestos de manifiesto en las principales entidades del Grupo Consolidado.

2.-Principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el Grupo.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables tratando de obtener un equilibrio óptimo de la deuda y los fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las posibles inversiones.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias, caja y activos líquidos y fondos propios. El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principales riesgos a reseñar son:

2.1.- 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 las sociedades del Grupo y su repercusión en los estados financieros.

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

Dada la actividad de las sociedades del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, el Grupo se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

Riesgo de crédito

La actividad principal del Grupo es la venta de suelo urbanizado, tanto suelo industrial como suelo residencial.

Las sociedades del Grupo no tienen 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.

En la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real.

El Grupo 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 del Grupo por tanto, es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de la Entidad dominante, SEPES en relación a las ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 87 por ciento de la deuda en mora. Dicho riesgo ha disminuido este año en SEPES como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo en aplicación del protocolo de morosidad aprobado en diciembre de 2012. De hecho, la deuda en mora (vencida y no vencida) ha pasado en la Entidad dominante de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 67,7 millones de euros en 2013.

Riesgo de tipo de interés

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo.

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

SEPES contrajo una deuda en el ejercicio 2009, referenciada a un tipo de interés variable, el ICO por importe de 250 millones de euros (Euribor a 6 meses).

Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la entidad.

El Grupo no mantiene operaciones de cobertura financiera para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, salvo lo expuesto a continuación para la empresa que consolida por puesta en equivalencia, Bilbao Ría 2000, S.A. Esta decisión fue tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de la deuda. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

En este punto es importante reseñar que las entidades que consolidan por puesta en equivalencia, Bilbao Ría 2000, S.A. y Saprelorca, S.A., también están expuestas a este tipo de riesgo.

En este sentido, Bilbao Ría 2000, S.A.:

- En el año 2009 firmó con seis entidades financieras un préstamo sindicado con un límite de 180 millones, destinado a financiar la total actividad de la Sociedad con una duración de 6 años, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a tres meses. En este préstamo se otorgó a favor de las entidades financieras compromiso de garantía hipotecaria sobre suelo de la Sociedad y comforts letters por parte de los accionistas de la Sociedad (por las que en caso de incapacidad de pago por parte de la Sociedad, serán sus accionistas los que deberán responder de la misma). A 31 de diciembre de 2013 la cantidad pendiente de devolución asciende a 127,6 millones.

- Posteriormente, en el año 2011 la Sociedad firmó con seis entidades financieras un préstamo sindicado por 50 millones, para financiar la actividad de la Sociedad en los ejercicios 2011 y 2012, con vencimiento en el año 2017 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a tres meses. En este préstamo se ha otorgado a favor de las entidades financieras compromiso de garantía hipotecaria sobre suelo de la Sociedad y comforts letters de los accionistas de la Sociedad y obligación de contratación de una cobertura de tipo de interés para la mitad de la deuda total de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2013 la cantidad pendiente de devolución asciende a 26,79 millones.

- Con fecha 28 de marzo de 2011 la Sociedad firmó con cinco entidades financieras una permuta de tipos interés, por la que la Sociedad paga un tipo fijo del 2,98 por ciento a cambio del Euribor a tres meses, con objeto de limitar el riesgo de subida de tipos en los préstamos concertados por la Sociedad a tipo variable antes descritos.

En relación a la sociedad Saprelorca, S.A., ésta tiene contraídos préstamos hipotecarios para la financiación de la ejecución de 30 Naves, con el Banco Mare Nostrum por importe de 2,6 millones al tipo de interés de Euribor a 1 año + 2,50 por ciento y con el Banco Sabadell por un importe de 2,1 millones, al tipo de interés de Euribor a 1 año + 2,50 por ciento.

Riesgo de liquidez

La situación del mercado del suelo se ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente se irán suavizando.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2013 el efectivo y otros activos líquidos ascendía a 159,11 millones con una deuda bancaria bruta de 254,19 millones por lo que el endeudamiento financiero neto del Grupo ascendía a 95,08 millones de euros.

Aquí al igual que se ha comentado anteriormente, es importante señalar que la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A. dispone de un efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 16,37 millones con una deuda bruta bancaria de 160,19 millones. Asimismo, Saprelorca, S.A. dispone de un efectivo y otros

activos líquidos equivalentes por importe de 0,8 millones con una deuda bruta bancaria de 5 millones, además de un préstamo participativo por importe de 4,7 millones de euros.

Riesgo de concentración

No existe riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación.

2.2. - Riesgos de Mercado:

El Grupo 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 2013, se haya continuado con los ajustes de precios, ajustes que ya se iniciaron en ejercicios anteriores, y que se haya realizado alguna campaña agresiva de ventas, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos.

Para 2014, se estima que este riesgo continuará impactando en la actividad del Grupo.

2.3.- Riesgos en materias de índole legal y fiscal:

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales, medioambientales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo, motivo por el cual, las sociedades del Grupo, a través de los correspondientes departamentos internos, vigilan, analizan y en su caso, toman las medidas precisas al respecto.

2.4.- Riesgos Económicos:

Estos riesgos intentan controlarse en la realización de las actuaciones, mediante 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 y manteniendo los compromisos actuales, que proceden principalmente de los ejercicios 2008 a 2011.

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 reales 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 del Grupo, y en particular, de SEPES, 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 más intereses, lo cual supondrá un gran reto para la Entidad dado el nivel actual de ventas y el volumen actual de inversiones comprometidas.

Así mismo la sociedad Bilbao Ría 2000, S.A. en los próximos ejercicios tendrá que atender al vencimiento de las deudas con entidades de crédito comentadas anteriormente. Así, en 2014 vencen 27,8 millones, 100 millones en 2015 y 26,8 millones en el 2017.

3.- Informe de Gestión de la sociedad dominante (Ejercicio 2013)

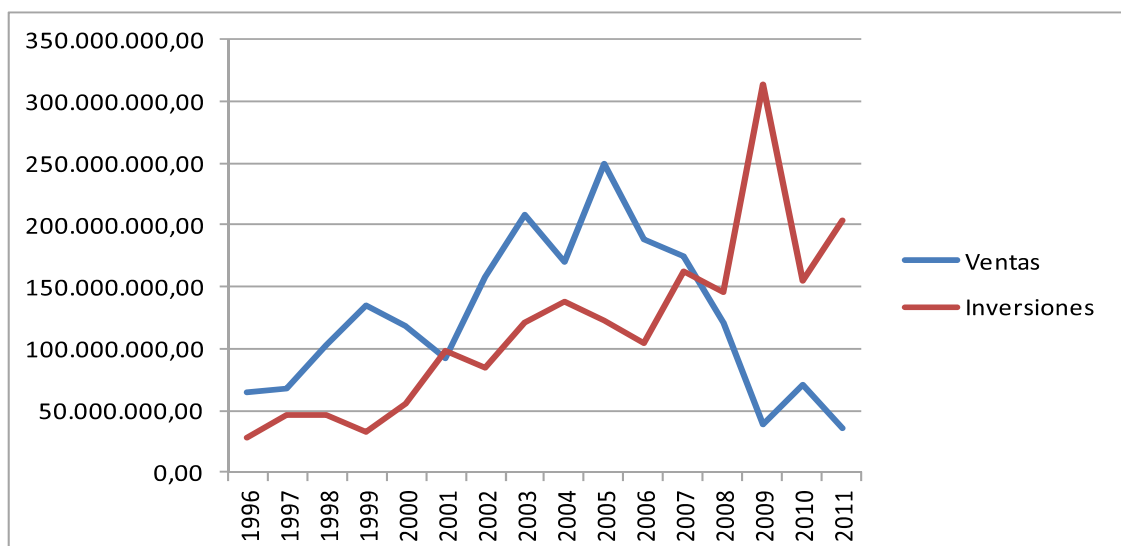
Memoria

Por RD 452/2012 de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento y se modifica el RD 1887/2011 de 30 de diciembre, se establece la adscripción de SEPES al Ministerio de Fomento a través de la Secretaría de Estado de Infraestructura, Transporte y Vivienda.

Para poner en contexto la situación actual de SEPES, debe de ponerse de manifiesto que a finales del ejercicio 2011, había un volumen de compromisos asumidos en inversiones en actuaciones de aproximadamente 2.000 millones de euros (1.300 millones en actuaciones industriales y algo más de 700 millones en residenciales).

En relación a las actuaciones en venta al cierre de 2011, estas suponían un stock de 588 millones de euros sobre un total de 1.300 millones de euros. Cabe recordar que este volumen de inventario al cierre de 2011 tan elevado se debe principalmente a las inversiones llevadas a cabo en el período 2009 a 2011 que ascendieron a 672 millones de euros (una media de 224 millones por año, cuando la media de inversiones hasta 2008 era de 81.5 millones de euros). Es decir, se triplicó durante el período 2009 a 2011 la media de inversiones que SEPES hasta ese momento había realizado.

En este sentido se debe señalar, que si bien hasta ese momento las inversiones conllevaban la aplicación de aproximadamente un 50 por ciento de los ingresos obtenidos por las ventas del ejercicio, en el desarrollo de nuevas actuaciones para garantizar la estabilidad presupuestaria y el superávit de sus cuentas, a partir de 2009, en pleno derrumbamiento del sector inmobiliario, se rompe este equilibrio, realizando una inversión de 314 millones (la mayor parte en suelo) cuando la Entidad tan sólo alcanzaba unas ventas en ese mismo ejercicio de 38 millones, y todos los indicadores hacían presagiar, una regresión aun mayor del sector, con la consiguiente paralización de las ventas, y la nula capacidad de recuperación de las inversiones a largo plazo.



Debe de señalarse que gran parte de las inversiones llevadas a cabo en 2009 se corresponden con inversiones en Ofertas Públicas de Compra de Suelo (Opcs) y aquellas compras de suelo derivadas del convenio con la Gerencia de Infraestructura y equipamiento de la Defensa (Gied), del Ministerio de Defensa, ambas inversiones totalizando cerca de 200 millones de euros. En este sentido se debe recordar, conforme se puso de manifiesto en la memoria de las cuentas del ejercicio 2011, que como consecuencia

de la depreciación de las existencias, y por el excesivo precio que se pagó por los suelos de referencia, siguiendo las indicaciones de la Intervención General de la Administración General del Estado, hubo que proceder a la revisión de su valoración generando un depreciación de aproximadamente el 50 por ciento del precio que se había pagado.

La gestión de esta Entidad viene lastrada por tres factores muy importantes: en primer lugar, la caída de las ventas en los últimos ejercicios como consecuencia de la crisis del sector. De hecho la media de los 5 últimos ejercicios (2008 a 2013) es de tan solo 40 millones de euros. En segundo lugar, el elevado volumen de inversiones comprometida (alrededor de 2.000 millones de euros), que han condicionado las inversiones que acomete la Entidad en la actualidad, correspondiendo a compromisos asumidos en Convenios de colaboración aprobados hasta el año 2011. En tercer lugar, el elevado endeudamiento producido por los compromisos asumidos durante los ejercicios 2009-2011, que le obligó a acudir a fuentes de financiación externa a través de un crédito ICO por valor total de 250 millones de euros, que habrá que devolver en 5 años a partir de enero de 2015 a un ritmo de 50 millones al año, lo que sin duda generará una tensión de tesorería muy importante.

A. Morosidad:

Otro de los retos a los que se enfrenta la Entidad es el de la morosidad, circunstancia que hizo necesaria, entre otras medidas, la formalización de un procedimiento de gestión de morosidad en diciembre de 2012, que se ha venido aplicando durante todo este ejercicio 2013 y que ha supuesto una mejora en la gestión de dicha carga fruto de la coordinación y colaboración de la Dirección Financiera con los Servicios jurídicos de la Entidad.

Es importante resaltar que en la actualidad, el 87 por ciento de la deuda morosa proviene de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, y que entre los ejercicios 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).

Con motivo de la aplicación del protocolo de morosidad mencionado anteriormente, se ha conseguido reducir la deuda en mora (vencida y no vencida) desde los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 67.7 millones de euros en 2013. Asimismo, se han venido marcando, a lo largo del presente ejercicio 2013, diferentes instrucciones dirigidas a incentivar las ventas al contado, con el fin no sólo de reducir los riesgos de morosidad, sino de acelerar los ingresos por ventas con el fin de mejorar los flujos de caja.

De igual manera, con el fin de reducir los riesgos de morosidad, se han introducido en los pliegos de ventas diferentes criterios para valorar la solvencia económica de los licitadores, que quisieran acogerse a la modalidad de pago aplazado, todo ello sin perjuicio de la constitución de las garantías hipotecarias sobre los inmuebles objeto de venta.

B. Esfuerzo Comercial:

Atendiendo a la delicada situación financiera en la que se encontraba la Entidad, desde el ejercicio 2012, se ha venido trabajando en la implantación de diferentes medidas organizativas así como en el desarrollo de planes de acción comercial, con el fin de frenar la drástica caída de las ventas e incentivar la compra de nuestro producto.

Si bien durante el ejercicio 2012, se adoptaron medidas organizativas internas, creando una Dirección Comercial exclusivamente orientada a la venta de parcelas, con tres Divisiones organizadas territorialmente para obtener un mejor conocimiento del producto y una mayor cercanía con nuestros clientes potenciales, durante el ejercicio 2013 se ha apostado por una mejora de los procesos de

ventas y por la implantación de campañas comerciales para incentivar las ventas en actuaciones concretas.

Así pues, siguiendo las propias indicaciones realizadas por la Intervención General de la Administración del Estado en la auditoría operativa correspondiente a los ejercicios 2007 a 2011, durante este ejercicio 2013 se ha procedido a la elaboración de una Normas de Comercialización de la Entidad, que viene a dar cumplimiento a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad.

Junto con estas medidas, se han venido implantando otras, como la modificación de los criterios de adjudicación en los concursos, en los que se prioriza el pago al contado, aunque también se permite el pago aplazado, con el fin de cubrir gran parte de las necesidades de financiación de empresarios e industriales, sirviendo para impulsar diferentes proyectos mediante la aportación de tan sólo un 25 por ciento del precio de la parcela, aplazando el resto hasta un máximo de 10 años, y aplicando un tipo de interés a precio de mercado.

Por último se debe hacer mención a las campañas para incentivar la venta de parcelas debiendo resaltar el plan especial de bonificaciones aprobada a finales del ejercicio 2013, para la venta de suelo empresarial con descuentos de entre el 20 por ciento y 65 por ciento, que alcanzaba a 23 actuaciones industriales repartidas en 9 comunidades autónomas, con el objetivo no sólo de incentivar la venta de parcelas, sino de colaborar con el desarrollo de cualquier iniciativa empresarial o industrial con el fin de cooperar en la recuperación económica nacional.

C. Valoración de existencias

Durante este ejercicio 2013, y siguiendo las recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se ha continuado con el trabajo de valoración de las existencias de la Entidad poniéndose de manifiesto una depreciación de 217 millones de euros que se corresponde en su mayor parte con inversiones de suelo de los años de 2005 a 2011. Con estas valoraciones, junto con las que ya se habían realizado anteriormente, se ha conseguido alcanzar una cobertura de valoración del 99 por ciento del inventario, poniéndose de manifiesto una depreciación acumulada sobre la totalidad del inventario de 320 millones de euros, que representa un 26 por ciento de depreciación.

Atendiendo al gran volumen de las actuaciones y suelos objeto de revisión, debe destacarse que si bien todas las valoraciones han sido realizadas por el personal técnico de la Entidad especializado en esta materia (tanto las del ejercicio 2011, como las del ejercicio 2012 y 2013), debido a la importancia de las mismas, y al impacto que supone para las cuentas anuales, se tomó la decisión de contratar a un experto tasador independiente que ha revisado las 100 actuaciones principales (que representa un 93 por ciento del valor del inventario), a los efectos de constatar la validez y adecuación de los resultados y ha realizado el trabajo de cuantificación del deterioro ya existente desde el año donde se iniciaron las evidencias de deterioro (según se desprenden de los informes de auditoría). Como consecuencia de dicho informe emitido a tal efecto, se pusieron de manifiesto los siguientes deterioros:

- . Deterioro 2011: 181.2 millones de euros
- . Deterioro 2012: 22.9 millones de euros.
- . Deterioro 2013: 13.2 millones de euros.

Los importes correspondientes a los ejercicios 2011 y 2012 se han llevado contra resultados negativos de ejercicios anteriores debido a que ya existían indicios de deterioro en dichos ejercicios y, en caso de haber dispuesto de la información correspondiente en el momento del cierre de 2011 y

2012 se deberían de haber contabilizado los impactos contra el resultado de dichos ejercicios. Por este motivo, se ha re-expresado el resultado de dichos ejercicios en las cuentas anuales de 2013, de manera que los resultados quedan de la siguiente manera:

	2011 re-expresado	2012 re-expresado	2013 reformulado
Pérdidas	305.520.618,91	47.448.779,72	24.625.962,52

Durante el ejercicio 2014 está previsto finalizar el trabajo de valoración del inventario cubriendo el 1 por ciento que ha quedado pendiente.

D. SAP

Con el fin de ir implementando las diferentes recomendaciones apuntadas por la Intervención General de la Administración del Estado en su informe de auditoría de 2012, se ha venido trabajando en la mejora de nuestro sistema informático con el fin de disponer de información de calidad, fiable y homogénea, y de mejorar nuestros procesos de elaboración de los estados financieros de la Entidad.

Por ello, desde el ejercicio 2013 se ha venido implementando el ERP SAP, como una herramienta útil que permite optimizar los recursos de la Entidad en los ámbitos financiero y comercial, mejorando la calidad de la información y de los procesos a través de una mayor y mejor coordinación de los diferentes departamentos implicados, con el que se realizará el cierre de 2014, quedando con ello subsanadas las incidencias puestas de manifiesto por la Intervención General de la Administración General del Estado.

E. Mejora en las tareas de coordinación

Como elemento significativo de este ejercicio 2013, cabe resaltar los esfuerzos y las novedades implantadas que afectan en todo caso al funcionamiento de la Entidad, y que tienen como objetivo principal mejorar la coordinación entre las diferentes direcciones en cumplimiento de las directrices marcadas por la Igae.

Tal y como se ha venido exponiendo a lo largo de la presente memoria, la mejora en las tareas de coordinación ha tenido su reflejo no sólo en la implementación de los sistemas de la información (SAP), sino con la creación de normas internas, protocolos y otros elementos de control para mejorar el seguimiento de las actuaciones de la Entidad.

En este sentido se debe señalar que con las Normas de Comercialización, se ha definido la tramitación interna de los diferentes expedientes de ventas, definiendo el alcance y contenido de las actuaciones de los diferentes departamentos afectados como son la División de Recursos Humanos y Patrimonio, Asesoría Jurídica, Dirección Financiera, Dirección de Producción y por supuesto la Dirección Comercial.

Con esta actuación, se ha materializado un proceso en el que los diferentes departamentos de la Entidad, atendiendo a su propio ámbito funcional, intervienen para mejorar el proceso de venta y garantizar la depuración previa de la situación de los activos que se comercializan.

En cuanto al Protocolo de Morosidad, se debe señalar igualmente la coordinación de los diferentes departamentos afectados, que permiten un mejor seguimiento de las actuaciones de gestión extrajudicial y judicial de la deuda, mejorando con ello los resultados de recuperación de deuda morosa durante el ejercicio 2013.

Asimismo se ha creado un nuevo sistema de control de actuaciones mediante la elaboración de unas Fichas de proyectos de SEPES, que ha permitido tener una mejor visualización del estado de situación de las actuaciones en desarrollo, a través de un seguimiento de las intervenciones que se vienen realizando desde los diferentes departamentos de la Entidad, en dicho desarrollo, obteniendo una mejor trazabilidad y coordinación de actuaciones.

Principales Datos Económicos del 2013

En este ejercicio 2013 se han venido adoptando diferentes tipos de medidas para reconducir la situación existente a 31 de diciembre de 2011, y constituyen una continuación de las ya adoptadas en 2012, pudiéndose resumir en las siguientes actuaciones:

- a) Reducción de los gastos de funcionamiento y de personal. Optimización de los Recursos de la Entidad
Fruto de las medidas implantadas para la racionalización de las inversiones y la reducción de costes, se ha conseguido reducir los servicios exteriores en un 31 por ciento entre los ejercicios 2012 y 2013 (y un 34 por ciento en el 2012 con respecto a 2011). Por otra parte se ha reducido muy significativamente las contrataciones externas y asistencias técnicas en un 68 por ciento, con respecto a 2012.

A modo meramente enunciativo podemos mencionar los más significativos:

- . Publicidad.- Reducción del gasto en un 55 por ciento respecto al ejercicio 2012, año en el que ya se había reducido esta partida en un 84 por ciento.
- . Servicios de mantenimiento.- Se ha licitado el contrato de servicios de limpieza de las oficinas de SEPES que ha supuesto pasar de un contrato de 250.000 euros por dos años a 155.290,93 euros, que supone una reducción de aproximadamente un 40 por ciento.
- . Suministro de energía eléctrica.- Se ha producido una reducción de un 33 por ciento a través de la negociación de nuevas tarifas pasando de un gasto de 160.000 euros a unos 107.000 euros.
- . Comisiones de servicio.- Se ha aprobado un nuevo protocolo para la gestión integral de las Comisiones de Servicio, basado en un seguimiento de la previsión de viajes a realizar por las distintas áreas de la Entidad para su control y optimización de costes generando un ahorro de 71.639,42 euros, lo que supone una reducción del 54,80 por ciento respecto del ejercicio 2012, y una reducción del 77,5 por ciento (203.669,56 euros) respecto de 2011.

Las diferentes medidas de optimización y reducción de los gastos de funcionamiento, no sólo se han implantado en la propia Entidad, sino que se han trasladado en la medida de posible a aquellas entidades urbanísticas de colaboración en las que SEPES, como propietario mayoritario de suelo, tiene una mayor representación y capacidad de influencia en la toma de decisiones. Así, durante el ejercicio 2013 se han venido acometiendo diferentes medidas para la contención y reducción del gastos en las 34 entidades de conservación, en las que SEPES se encuentra presente consiguiendo una reducción de aproximadamente un 27 por ciento de ahorro en el mantenimiento de los gastos de dichas entidades pasando de 732.713,67 euros a 533.624,95 euros.

Asimismo, junto con la aprobación de unas Instrucciones Internas y normas de régimen interior orientado a optimizar los gastos de funcionamiento, en el ejercicio 2013 se han adoptado las siguientes medidas dirigidas a reducir el gasto de personal:

- . Reducción de la plantilla a través de la amortización de plazas como consecuencia de la jubilación de personal o de la extinción de los contratos como consecuencia de la modificación sustancial al que hace referencia el apartado siguiente.

- . Tramitación de una modificación sustancial de las condiciones de trabajo que ha supuesto la eliminación de los vales de comida, así como condicionar el abono de la productividad extraordinaria a los resultados de la Entidad.
- b) Reducción del endeudamiento y de los gastos financieros

Sin perjuicio de su posterior desarrollo, debe señalarse por su trascendencia y repercusión en las cuentas de este ejercicio la reducción significativa del endeudamiento de la entidad y de los gastos financieros asociados, fruto de la revisión del Convenio suscrito por SEPES con el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Invied) para el desarrollo de la denominada Operación Campamento.

Así pues, con fecha 31 de mayo de 2013, a raíz de las negociaciones mantenidas, se firmó un nuevo acuerdo con el citado Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Invied), que motivó la disminución del endeudamiento a largo plazo en 112,9 millones de euro, lo que supone un 31 por ciento menos de la deuda financiera de la Entidad.

Asimismo, como consecuencia de lo anterior, al eliminar la obligación del pago aplazado, se produjo una reducción de los gastos financieros que dicha operación llevaba aparejada por el aplazamiento a 10 años del pago del precio de compra del aprovechamiento urbanístico del ámbito de referencia, y que a 31 de diciembre de 2012 ascendían a 4,9 millones de euros, lo que supone una reducción de los gastos financieros en un 38 por ciento.

Actividad Empresarial en 2013

La actividad empresarial durante el ejercicio 2013, debe centrarse tanto en la ejecución de obras de urbanización de actuaciones industriales, residenciales y de edificación de vivienda protegida, como en el desarrollo de diferentes actividades preparatorias de actuaciones urbanísticas, con el fin de dejarlas listas, para tan pronto se detecte una demanda real, se pueda proceder a su urbanización, poniendo a disposición del mercado suelo debidamente urbanizado, en el menor plazo de tiempo posible.

Por otro lado la actividad empresarial, debe igualmente centrarse en el ámbito comercial, con la venta de parcelas urbanizadas, naves y viviendas.

Asimismo, junto con la actividad urbanizadora y comercial, deben significarse otras actuaciones desarrolladas durante el presente ejercicio, que por su incidencia para la Entidad deben mencionarse en el presente epígrafe y que guardan relación directa con la adopción de medidas dirigidas a dar cumplimiento efectivo al Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público aprobado por el Consejo de Ministros el 16 de marzo de 2012, así como la formalización de un nuevo acuerdo suscrito con Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Invied), para revisar los términos de participación de SEPES en el desarrollo de la denominada Operación Campamento, en Madrid.

I. Actuaciones industriales.

Dentro de la actividad urbanizadora debe destacar durante el presente ejercicio 2013, la realización de una inversión de 15,57 millones de euros, en la ejecución parques empresariales y demás actuaciones industriales y logísticas.

En este sentido, cabe destacar la finalización de las obras de urbanización de la actuación industrial “El Prado Ampliación” en Mérida (Badajoz). La referida actuación tiene una superficie de aproximadamente 45 ha., ubicada junto al anterior desarrollo industrial de SEPES denominado “El Prado”, ha permitido el desarrollo de 261.853 metros cuadrados de suelos industriales y terciarios en Mérida (Badajoz) en 231 parcelas.

Las obras de urbanización de la indicada actuación industrial, fueron recibidas el pasado 14 de noviembre de 2013, siendo la inversión realizada hasta la fecha en dicha actuación de aproximadamente 18,01 M€.

Junto con las obras de urbanización anteriormente citadas, y que fueron finalizadas en ese ejercicio, se debe señalar que se encuentran en diferentes grados de desarrollo otras 39 actuaciones industriales.

Asimismo se puede destacar la resolución de graves problemas o incidencias en obras ya ejecutadas que impiden su comercialización, como es el caso de la actuación “Tordesillas Sector I” en Tordesillas (Valladolid), con una superficie de aproximadamente 70 hectáreas, permitirá la comercialización de 338.858 metros cuadrados de suelos industriales, logísticos y comercial/terciarios en Tordesillas.

Durante el año 2013 se logró dar una solución definitiva a la falta de acceso a la actuación desde la A-6, redactando por el propio personal de SEPES el correspondiente proyecto técnico remitido al Ayuntamiento para su oportuna tramitación, estando previsto durante el año 2014 el inicio de la licitación de los trabajos correspondientes a las obras del denominado “Acceso Central” desde la A-6 a la actuación para su futura ejecución, con una inversión considerada en dicho acceso de aproximadamente 2,20 M€.

Como consecuencia de la actividad comercial, se debe señalar que durante el ejercicio 2013 se han materializado unas ventas de suelo industrial por valor de 20 millones de euros.

II. Actuaciones residenciales

En cuanto a las actuaciones residenciales debe significarse que durante el ejercicio 2013, se ha realizado una inversión por importe de 23,41 millones de euros, cantidad muy superior a la invertida en suelo industrial, como consecuencia de los compromisos heredados desde el ejercicio 2011 y que han condicionado la capacidad de actuación de la Entidad.

Si bien en este ejercicio no se ha finalizado ninguna obra de urbanización, por su incidencia y presupuesto, debe significarse el desarrollo de la actuación residencial que se viene ejecutando en Madrid, denominada “A.P.E. 17.02 Parque Central de Ingenieros-Cuartel Capitán Arena de Villaverde”. Dicho área tiene una superficie de parcela de 273.794 metros cuadrados, cuyo uso característico es el residencial con 193.253 metros cuadrados edificables (en 78.720 m² de suelo), además de 194.305 metros cuadrados de suelo público dotacional (equipamientos básicos, zonas de uso deportivo, zonas verdes y vías públicas). Está prevista su finalización durante el tercer trimestre de 2014. La inversión realizada durante el año 2013 en esta actuación asciende aproximadamente a 4,57 millones de euros

Como consecuencia de la actividad comercial, se debe señalar que durante el ejercicio 2013 sólo se ha materializado unas ventas de suelo residencial por valor de 0,16 millones de euros, lo que pone de manifiesto la difícil recuperación de la inversión realizada en suelo residencial de los últimos años en el que se fundamentó el endeudamiento de SEPES.

III. Obras de Edificación de viviendas

Al igual que sucediera con el desarrollo de actuaciones residenciales, la actividad edificadora de SEPES durante el ejercicio 2013, debe limitarse al cumplimiento de compromisos asumidos en ejercicios anteriores, que han venido condicionando así la inversión de la Entidad en éste ámbito de su actividad.

Durante el ejercicio se han acometido tres actuaciones edificatorias en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, encontrándose una más en fase de revisión del proyecto de edificación con el fin de poder iniciar su ejecución tan pronto como dicho proyecto quede debidamente aprobado.

Respecto a las actuaciones en la Ciudad autónoma de Ceuta se debe señalar que con fecha 12 de diciembre de 2007, se formalizó un Convenio con el Ministerio de Fomento en virtud del cual se le encomendó a SEPES la gestión del Plan de Construcción de 600 viviendas protegidas, estableciendo una partida para la financiación de las obras de referencia por importe de 48 millones de euros.

Actualmente se encuentran en ejecución 317 viviendas estando prevista su finalización en el año 2014.

Asimismo junto con las obras anteriormente citadas, deben señalarse las obras de edificación que se vienen ejecutando en la Ciudad Autónoma de Melilla, fruto del Convenio suscrito con fecha 11 de diciembre de 2007 con el Ministerio de Fomento, con el objeto de desarrollar las actuaciones necesarias para la construcción de 600 viviendas protegidas, acordándose como sucedió en el supuesto anterior, que el referido Plan de ejecución de las indicadas viviendas se llevaría a cabo a través de SEPES.

A pesar de haberse suscrito los acuerdos en el año 2007, no se han empezado a ejecutar los compromisos con la ciudad de Melilla hasta el ejercicio 2012 donde se iniciaron las primeras obras de edificación para poder dotar a esa ciudad de vivienda protegida. En este sentido, durante el año 2013 se están ejecutando las Obras de edificación de 60 viviendas en dos parcelas (denominadas S1 y S2) y urbanización de calles adyacentes al “Acuartelamiento Gabriel de Morales” cuyo presupuesto actual es de 4,49 M€; asimismo se licitó y adjudicó las Obras de edificación de 42 viviendas en cuatro parcelas en el denominado “Barrio Hebreo” de la ciudad de Melilla cuyo presupuesto base de licitación es de 3,94 M€; por último se han estado revisando los proyectos de ejecución de las obras de edificación de otras 47 viviendas en dos parcelas en el denominado “Barrio Hebreo” de la ciudad de Melilla, habiéndose licitado durante 2014 las obras de referencia.

Junto con las obras de urbanización y de edificación anteriormente citadas, se debe señalar que se encuentran en diferentes grados de desarrollo otras 24 actuaciones residenciales.

IV. Otras actuaciones relevantes

Operación Campamento:

El 2 de diciembre de 2011, SEPES adquirió el 51 por ciento de la superficie con aprovechamiento lucrativo de la operación Campamento por un importe de 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 acumulaban un importe de 4.910.835,62 euros. La formalización de este Convenio no sólo conllevaba el pago de los aprovechamientos urbanísticos materializados en suelo por valor de 150,5 millones de euros más los impuestos correspondientes, sino también la asunción de las cargas de urbanización por importe aproximado de 367 millones de euros.

Atendiendo a la dudosa viabilidad de la actuación, y al impacto de la misma en SEPES, desde el ejercicio 2012, se ha venido trabajando en reconducir los términos del acuerdo con el fin de reducir el elevado endeudamiento generado para la Entidad (112 millones euros), eliminar los fuertes gastos financieros que conllevaba la operación (25 millones euros), sin por ello tener que renunciar a la participación en uno de los desarrollos urbanísticos más importantes para Madrid, con el fin de poder garantizar suelo residencial a un precio razonable con algún tipo de protección pública.

Como consecuencia del trabajo desarrollado, con fecha 31 de mayo de 2013, se firmó un nuevo 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, elevándose a escritura pública el 18 de julio del 2013.

Fruto de dicho acuerdo, se eliminó el endeudamiento existente, toda vez que la venta de los terrenos se limitó a la parte proporcional del precio que ya se había materializado, procediendo a la devolución de terrenos al Invied (valorados en libros en 112.9 millones de euros), dándolos de baja contra la deuda correspondiente que se mantenía con dicho organismo, y procediendo a la liberación de los gastos financieros acumulados a 31 de diciembre de 2012 que ascendían a 4.9 millones de euros que se han llevado contra el resultado financiero del ejercicio 2013.

Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público:

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 HAP/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 LPAP, autorizó la Fusión por absorción de la Sociedad Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sigalsa) por la Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (Sea), así como la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A., de la cual SEPES es socio único, así como la desinversión en la Sociedad Deportivo Santa Ana, S.L..

En cuanto a la fusión de las sociedades Sea y Sigalsa, se debe señalar que la misma se ha materializado a lo largo del presente ejercicio 2013 adquiriendo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal.

Respecto a la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, se ha procedido al cese de la actividad y la extinción de la totalidad de los contratos laborales, quedando pendiente de resolución los diferentes litigios abiertos tanto en el ámbito laboral, como en el ámbito civil fruto de la resolución unilateral de contratos, que se produjo en el ejercicio 2010, y que al cierre del ejercicio 2013, constituyen cerca de una centena de procedimientos.

En cuanto a la desinversión de la sociedad Deportivo santa Ana, S.L. se debe señalar que si bien en el ejercicio 2013 se ha puesto a la venta el Polideportivo santa Ana, con el fin de poder materializar la desinversión de referencia, la licitación tramitada ha quedado desierta, por lo que se deberá continuar con el proceso de desinversión en el ejercicio siguiente.

Actividad Institucional en 2013

La actividad de SEPES durante el ejercicio 2013 se ha centrado en tres vertientes, la visita a las actuaciones que la Entidad está desarrollando, la asistencia a salones inmobiliarios y distintas acciones de comunicación de promoción comercial.

En referencia a las visitas a las actuaciones que SEPES está desarrollando, en febrero de 2013, con presencia de la ministra de Fomento, se celebró el acto de inicio de las obras de construcción de 60 viviendas protegidas en Melilla.

También con la presencia de la ministra de Fomento, en marzo se giró visita a las obras de edificación de 317 viviendas protegidas, que la Entidad está construyendo en Ceuta.

En el mes de abril, fue presentado por la ministra de Fomento junto a la directora general de SEPES, el proyecto de acceso central al parque empresarial Industrial de Tordesillas.

La presentación de la oferta comercial de la Entidad se plasmó fundamentalmente en la presencia de SEPES en los dos salones inmobiliarios más representativos del país, Sima (Salón Inmobiliario Internacional de Madrid), celebrado en Madrid entre los días 30 de mayo al 2 de junio, y BMP (Barcelona Meeting Point) celebrado en Barcelona entre los días 23 al 25 de octubre.

Entre las distintas acciones de comunicación que se realizaron destacan el plan de comunicación, para la difusión del plan especial de bonificaciones para el parque empresarial Los Camachos realizado en julio, que fue presentado por la directora general de SEPES en Cartagena (Murcia).

Ya en noviembre, se ejecutó el plan de comunicación del plan especial de bonificaciones para la venta de suelo empresarial en 23 parques empresariales, que se desarrolló en nueve comunidades autónomas, a través de diferentes actos de presentación y ruedas de prensa realizados por la Dirección General de SEPES y el Director Comercial en las Comunidades Autónomas de Galicia, Aragón, Andalucía, Castilla León y Valencia.

4.- Informe de Gestión de las sociedades dependientes (Ejercicio 2013)

Como hechos más significativos, cabe destacar que se ha llevado a cabo el proceso de Fusión de las dos sociedades participadas Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.e.a.) y Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sigalsa), mediante una Fusión por absorción de Sigalsa por parte de S.e.a., en cumplimiento del acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012 en el que aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público empresarial, que fue publicado mediante Orden HAP/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.

Así mismo continúa el proceso de disolución y liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. (S.p.a.), de la que SEPES es socio único.

Lo más significativo de la actividad social de cada una de estas entidades participadas, en el ejercicio 2013, objeto de este Informe de gestión de consolidación, se detalla a continuación.

Sociedad Pública de Alquiler, S.A.

(Participación de SEPES: 100 por ciento)

En este ejercicio la S.p.a. ha obtenido unas pérdidas de 896,38 miles de euros (6.912,06 miles de euros el ejercicio anterior), resultando un patrimonio negativo de 3.687,73 miles de euros (5.341,35 miles de euros el ejercicio anterior).

En cumplimiento del acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012 por el que aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público empresarial, entre otras operaciones el Consejo de Ministros acordó 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.

Como liquidador se nombró a Villalba-Coloma-Ankersmit, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, quien formuló las cuentas anuales 2011 con fecha 28 de mayo de 2012, siendo aprobadas el día 15 de octubre de 2012.

A este respecto, es importante destacar las pérdidas incurridas por dicha filial, 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 2013 de más de 50 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 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 2013 se ha venido trabajando, junto con el Liquidador, en dicho proceso, culminando a principios de este ejercicio la extinción de la relación laboral con todos los empleados, quedando pendientes de liquidación los activos que deben limitarse al mobiliario de oficina, y la resolución de demandas presentadas en los Juzgados por los propietarios por la ruptura de los contratos que con ellos tenía la Sociedad, ruptura que se efectuó en el ejercicio 2009 a través del envío de sms a los propietarios, estas resoluciones han sido las responsables de las pérdidas del ejercicio.

Se confía en que a lo largo del ejercicio 2014 concluya dicha liquidación.

Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

(Participación de SEPES: 83,44 por ciento)

Una vez concluido el proceso de fusión por absorción de Suelo Industrial de Galicia, S.A. (Sigalsa) por parte de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.e.a), debido a la entrada en el capital de SEA de accionistas de SIGALSA la participación de SEPES se ha visto reducida del 85 por ciento al 83,44 por ciento actual .

Esta fusión se elevó a público mediante escritura con fecha 31 de julio de 2013 y depositada en el Registro Mercantil de Santiago de Compostela con fecha 11 de septiembre de 2013, si bien la fusión tuvo efecto contable retroactivo a fecha 1 de enero de 2013.

Reestructuración de la Sociedad.

En el marco del plan de reestructuración y racionalización del sector público empresarial, y en la línea de contención del gasto que desde el gobierno se está adoptando en base al acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012, desde la sociedad se han ido adoptando una serie de medidas que contribuyan a un sector público empresarial más reducido y que demande menos recursos públicos.

De acuerdo con lo previsto en el apartado cuarto de la Orden HAP/583/2012, de 20 de marzo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de marzo de 2012, por el que se aprueba el plan de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional estatal, el Consejo de Administración previa autorización del Ministerio de Fomento, deberá aprobar un plan de redimensionamiento sobre la adecuación de las estructuras organizativas, laborales y de recursos resultantes de la nueva situación, plan que ha sido presentado al Ministerio de Fomento y se está a la espera de su aprobación.

Comercialización

En el año 2013 se ha realizado una campaña comercial muy proactiva, realizando ventas por una superficie total de 19.414,86 m² y autorizando reservas por una superficie de 2.488,70 m² materializándose alguna operación importante, como es el caso de la venta de 12.489 m² en el P.E. de Cee a Mercadona, S.A. por un importe de 1,62 millones.

En cuanto a la ampliación del Polígono Industrial. De A Tomada en el Concello de A Pobra do Caramiñal, se ha percibido como anticipos en concepto de reservas, cumplimiento de convenio y contratos privados de compraventa, si bien no computan como ingresos en el ejercicio 2013, el importe de 681,40 miles de euros. Estas operaciones se incorporarán como ingresos a las cuentas anuales una vez se proceda a la elevación a escritura pública de las compraventas con las entregas de las cantidades pendientes.

Gestión Urbanística de La Rioja, S.A. (Gestur La Rioja)

(Participación de SEPES: 75 por ciento)

Actividad Económica durante 2013.

Las inversiones en las actuaciones de los polígonos industriales ha ascendido a 17,44 miles de euros.

Las ventas, al igual que en los cuatro ejercicios anteriores, han sido nulas.

5.-Informe de Gestión de las sociedades asociadas (Ejercicio 2013)

S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (Saprelorca)

(Participación de SEPES: 40,29 por ciento)

Durante el ejercicio 2013 se ha continuado con la gestión administrativa que ha permitido la regularización de entregas a cuenta por la venta de parcelas de los sectores 1.A1 y 1.B1, cuyas obras de urbanización concluyeron en 2007.

El Ayuntamiento de Lorca ha procedido a la recepción de las obras de urbanización del Sector 1.A.2I Norte "Fase I", con una superficie de actuación de 254.632 m², donde 161.943 m² están destinados a uso industrial.

Por otro lado, se está a la espera de la aprobación definitiva del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca para la Ampliación Sur del Polígono Industrial Saprelorca, que a largo plazo supondrá la urbanización de 75 hectáreas.

Durante el ejercicio no se han realizado inversiones en obras; en el ejercicio anterior ascendieron a 100,17 miles de euros.

Las ventas realizadas han ascendido a 375,41 miles de euros.

Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S. A.

(Participación de SEPES: 33,33 por ciento)

Durante el año 2013 se continuaron realizando actividades de pre-comercialización, presentando la Plataforma Logística a instituciones y empresas, y la promoción de la estación actual de mercancías de Badajoz ante operadores logísticos para su puesta en funcionamiento. El resultado del ejercicio asciende a unas pérdidas de 329 mil euros.

Bilbao Ría 2000, S.A.

(Participación de SEPES: 25,01 por ciento)

La actividad de Bilbao Ría 2000 durante el año 2013 se ha centrado en:

- . La continuación de las obras para el soterramiento de la línea ferroviaria Adif a su paso por los barrios de Rekalde e Irala.
- . Adjudicación y ejecución de obras de urbanización de la fase 1 en Garellano.
- . Ejecución de obras complementarias y seguimiento del plazo de garantía en las obras de "Nueva sede de los Servicios Municipales de Seguridad Ciudadana y Protección Civil" en Miribilla y de los accesos la Autopista A-8 por San Mamés.
- . Seguimiento del plazo de garantía de diferentes obras.
- . Labores de comunicación y relaciones externas encaminadas a la comercialización de las parcelas de suelo de su propiedad.

La sociedad participada suscribió dos préstamos por importe global de 230 millones de euros, para financiar el Programa de Inversiones hasta el año 2017, contando con la firma de dos comfort letters por parte de los socios en función de la participación social. Estas comfort letters fueron otorgadas en los años

2009 (préstamo de 180 millones) y 2011 (préstamo de 50 millones). Una vez ha finalizado el periodo de disposición, el importe total pendiente de amortización al cierre de 2013 asciende a 154,6 millones de euros.

La Sociedad ha extinguido ocho contratos de trabajo, en base a causas productivas y organizativas al amparo de lo previsto en el artículo 52c) del Estatuto de los Trabajadores. Además de haberse realizado, en el ejercicio anterior, una reducción salarial a todo el personal empleado que supuso una minoración aproximada del 10,5 por ciento de la masa salarial.

Puerto Seco De Madrid S.A.

(Participación de SEPES: 13,08 por ciento)

En 2013, la actividad desarrollada en la Terminal se cifra en 60.265 contenedores, lo que representa un incremento del 5,65 por ciento respecto al año anterior.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2013 y con anterioridad a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2013, la Sociedad ha formalizado con sus accionistas (Autoridad Portuaria de Barcelona, Autoridad Portuaria de Valencia, A.P. de Bilbao, A.P. de Bahía de Algeciras y Organismo Público Puertos del Estado un préstamo participativo por importe de 600 mil euros.

El préstamo tendrá una duración de nueve años. Se establece un período inicial de carencia de amortización de principal de cuatro años, período durante el cual se devengarán y liquidarán anualmente los intereses que correspondan.

El tipo de interés aplicable será variable y se determinará anualmente en función de la evolución de la actividad de la Sociedad, y que será el resultante de la suma de un tipo fijo del 3,75 por ciento anual más el margen, siendo este último el cociente de dividir el resultado de explotación entre 7,8 millones, sin exceder nunca, este margen, el 2,5 por ciento ni ser menor del 0 por ciento, ya que en caso de que el resultado de explotación fuera negativo, el margen sería cero.

Asociación Mixta de Compensación de Valle de Güímar

(Participación de SEPES: 30 por ciento)

Hay que reseñar que esta Asociación ya ha iniciado, previo acuerdo de los órganos de gobierno, los trámites de liquidación de la misma al haberse agotado su objeto social, en el sentido de haber finalizado las obras de urbanización del Polígono. Los activos, parcelas, naves y oficina, que aún son propiedad de la Asociación serán atribuidos a los socios en el reparto que corresponda, en el caso de que no puedan ser enajenados a terceros.

Asociación Mixta de Compensación de Arinaga

(Participación de SEPES: 30,81 por ciento)

En línea con el proceso de liquidación, se ha acordado la entrega, a cuenta de la liquidación patrimonial de la Asociación, de un millón de euros, a distribuir entre los socios en base a su cuota de participación.

También se acordó la cesión al Cabildo de Gran Canaria, igualmente a cuenta de la liquidación final del patrimonio de la Asociación, de un conjunto de parcelas que suman una superficie total de 29.889 m², que fueron valoradas en 3.839,78 miles de euros.

GRUPO ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DEL SUELO

Informe auditoría de las cuentas anuales consolidadas Ejercicio 2013

Oficina Nacional de Auditoría

Índice

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES.
- III. OPINIÓN.
- IV ASUNTOS QUE NO AFECTAN A LA OPINIÓN.
- IV. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.

I. Introducción

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Oficina Nacional de Auditoría en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria ha auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de SEPES y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

La Directora de SEPES es responsable de la formulación de las cuentas anuales del grupo de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 3 de la memoria adjunta y en particular de acuerdo con los principios y criterios contables, asimismo, es responsable del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de las citadas cuentas anuales estén libres de incorrección material.

Las cuentas consolidadas a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por SEPES el 27 de Marzo de 2014 y fueron puestas a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría telemáticamente el 31 de marzo de 2014. Con posterioridad, SEPES reformuló las cuentas, poniéndolas su Directora General a disposición de la ONA telemáticamente el 12 de septiembre de 2014.

La información relativa a las cuentas anuales consolidadas queda contenida en el fichero GC0047_2013_F_140912_121302_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con AB0069789053AFC1A23D6F68A0FE0F6E y está depositado en la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado.

El presente informe se refiere a estas últimas cuentas presentadas.

II. Objetivo y alcance del trabajo: Responsabilidad de los auditores

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

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

Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2013 de las sociedades participadas por el Ente Público SEPES y cuyos datos sobre el valor neto contable y porcentaje de participación se detallan en la nota 1 y 2 de la memoria consolidada. Las cuentas anuales de estas sociedades participadas han sido auditadas por otros auditores tal y como se señala en dichas notas de la memoria y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas se basa, en lo relativo a las participaciones indicadas, únicamente en el informe de dichos auditores.

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

III. Opinión

En nuestra opinión, las cuentas consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Entidad Pública Empresarial del Suelo a 31 de diciembre de 2013, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

IV. Asuntos que no afectan a la opinión

1) Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en las notas 3h, 3j, 11 y 27 de la Memoria en relación al deterioro de existencias de la sociedad dominante.

Los informes de auditoría de cuentas de 2011 y 2012 recogían sendas salvedades (limitaciones al alcance) al entender que SEPES debía haber realizado un test de deterioro de sus existencias, dados los claros indicios de deterioro por la crisis del mercado inmobiliario. Además, del análisis parcial que SEPES realizó (19,7% de las existencias totales) se deducía un deterioro del 38,18% de las actuaciones valoradas.

Con relación a 2013, el análisis de deterioro efectuado, tanto de las actuaciones en desarrollo como de las actuaciones en venta, alcanza una cobertura del 99% de las existencias en inventario. Dicho análisis, realizado por los servicios técnicos de SEPES, ha sido validado por una empresa tasadora independiente, la cual, adicionalmente, ha realizado la valoración de las actuaciones a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013.

Dichas valoraciones han puesto de manifiesto la existencia de un deterioro de 217,26 millones de euros, de los cuales 13,17 millones han tenido impacto en la cuenta de resultados de 2013 y 204,09 millones se han registrado contra patrimonio neto, al corresponder, de acuerdo con la tasación, a ejercicios anteriores (181,22 millones a 2011 y 22,86 millones a 2012).

2) Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a las notas 10,18 y 27 de la Memoria en relación a la Sociedad Pública de Alquiler (SPA), en liquidación.

Esta sociedad, constituida en 2005, ha registrado pérdidas en todos los ejercicios, causando un grave perjuicio a SEPES como accionista único. Las cuentas anuales de 2013 de SEPES recogen un deterioro del valor de la inversión en la sociedad de 50,72 millones de euros, correspondiente al total de la inversión. Adicionalmente ha registrado una provisión para responsabilidades de 3,68 millones de euros, por el importe del patrimonio neto negativo de la SPA en liquidación, al estar apoyando SEPES el proceso liquidatorio. En 2013, SEPES ha aportado 2,55 millones de euros y en 2012 fueron 5 millones. Las pérdidas de la SPA de 2013 ascienden a 0,9 millones de euros, habiendo disminuido respecto a las de 2012, que alcanzaron la cifra de 6,9 millones de euros.

El 20 de abril de 2012 se acordó proceder a la disolución y liquidación de la SPA, por lo que sus cuentas anuales no se formulan bajo al principio de empresa en funcionamiento, utilizando el liquidador estimaciones para cuantificar los compromisos y liquidar los activos y pasivos, mediante el cobro y pago de deudas. La auditoría de la SPA la realiza la firma privada de auditoría MAZARS Auditores S.L. que denegó opinión sobre las cuentas anuales de 2011 y 2012; en cambio, ha emitido un informe favorable sobre las cuentas del ejercicio 2013. El proceso de liquidación ya está muy avanzado (se ha ejecutado el proceso de despido colectivo (ERE) habiéndose extinguido todos los contratos de trabajo de la plantilla, se ha avanzado en las negociaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social, se han cerrado las oficinas, están cancelados unilateralmente los contratos en régimen de alquiler garantizado) y se espera que finalice en 2014.

3) Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 26 de la memoria adjunta en relación a la implantación del ERP SAP en la sociedad dominante.

Durante la realización de esta auditoría no se ha podido facilitar a la IGAE los registros contables completos en el sistema ERP SAP de los tres primeros meses del ejercicio 2014. En el año 2013 se han mantenido los riesgos que ya se ponían de manifiesto en informes de auditoría de ejercicios anteriores en relación a las deficiencias e insuficiencias del sistema informático que impiden disponer a los servicios económico-financieros de la necesaria información de calidad, fiable y homogénea. SEPES tiene como objetivo tener operativo el nuevo sistema para la realización del cierre del ejercicio 2014.

4) Con fecha 20 de septiembre de 2013 la IGAE emitió un informe de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 en el que emitió una opinión favorable con salvedades.

V. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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

Nuestro trabajo se ha limitado a verificar que se ha elaborado de acuerdo con su normativa reguladora y que la información contable que contiene concuerda con la de las cuentas anuales auditadas.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado por la Auditora Nacional y por la Jefa de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría, en Madrid, a 22 de Septiembre de 2014.