

Informe de Gestión 2023

1.- MEMORIA DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS

En el ejercicio 2023, SEPES ha vuelto a obtener beneficios, siendo así en 9 de los últimos 10 ejercicios, con la excepción del ejercicio 2020 (pandemia).

En el ejercicio 2023 las ventas han bajado un 58% respecto al anterior ejercicio, que fue un ejercicio récord. El nivel de ventas ha sido inferior a la media de los últimos ejercicios debido al freno de las decisiones de inversión fruto de la subida continuado de los tipos de interés por el BCE, que ha alcanzado el 4,5%.

Las actuaciones con ventas superiores a un millón de euros:

- La venta de 8 parcelas en el polígono "Guadiel 2ª Fase" por 3,77 millones de euros.
- La venta de 1 parcela residencial del polígono "Aguas Vivas Ampliación" por 2,48 millones de euros.
- La venta de 1 parcelas en el polígono "PIGA Malpica Santa Isabel" por 2,20 millones de euros al Ayuntamiento de Tarazona.
- La venta de 3 parcelas del polígono "Nuevo Puerto (parcela 52-53 y 55)" por 1,92 millones de euros.
- La venta de 6 parcelas de los polígonos "Los Camachos Sur Etapa I y Etapa II" por 1,71 millones de euros.
- La venta de 11 parcelas del polígono "Lentiscares Ampliación" por 1,33 millones de euros.

El total de los ingresos por ventas distribuidos por CCAA es el siguiente:

COMUNIDADES	TOTAL
Andalucía	7.465,90
Aragón	2.326,98
Asturias	605,38
Cantabria	0,00
Castilla la Mancha	3.608,32
Castilla León	858,30
Cataluña	0,00
Extremadura	53,29
Galicia	-432,24
Madrid	0,00
Murcia	1.706,53
Navarra	0,00
Rioja	1.325,50
Valencia	300,15
Canarias	0,00
Melilla	0,00
Ceuta	0,00
Pais Vasco	98,97
TOTAL	17.917,08

Desde que en 2013 se aprobaron las Normas de Comercialización de la Entidad, una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas fue priorizar las ventas con pago al contado. En este sentido, aproximadamente el 79% de las ventas de 2023, han sido al contado.

Respecto a las Inversiones realizadas en 2023 se han centrado principalmente en:

- Las compras de suelo al Ministerio de Defensa de "Campamento", "Mahón" y "Son Busquets", por un importe de 271.968 miles de euros, 1.354 miles de euros y 43.257 miles de euros respectivamente.
- Las obras de la subestación eléctrica de "La Senda", por importe de 2.604 miles de euros.
- Las obras correspondientes a la reparación, acondicionamiento del Alumbrado y obras de acceso del "Recuenco" por importe de 1.216 miles de euros.
- La adquisición de suelo en la "Plataforma Torneros Grulleros" por importe de 1.070 miles de euros.

A. Endeudamiento financiero.

El contrato de crédito más significativo de la Entidad es el suscrito con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) en 2009, que representa el 98% de la deuda financiera total. A 31 de diciembre de 2023 quedan pendiente por amortizar 50 millones de euros, que se terminará de pagar el 23 de julio de 2027 a un ritmo de 12,5 millones de euros anuales. El tipo de interés pagado es Euribor 12m + 1,6%, resultando en un tipo medio del 3,9% en 2023.

B. Personal

La plantilla de la Entidad se ha mantenido estable durante el ejercicio, con un incremento inferior al 1%. Sin embargo, desde 2013, se ha reducido la plantilla en un 16%, principalmente mediante jubilaciones y bajas voluntarias.

Sin embargo, los nuevos encargos del MIVAU para impulsar el Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible (PVAA) y el Convenio PVAA 2022 de Colaboración entre el MIVAU y SEPES, así como otras actuaciones fuera de él, han aumentado notablemente la actividad de la Entidad. Esto ha obligado a adaptar su organización y reforzar los medios técnicos y humanos.

Para ello, se solicitó a la Dirección General de la Función Pública una ampliación significativa de la plantilla, que incluye un nuevo directivo y 50 plazas adicionales. La concesión de dicha ampliación se ha concretado en autorizar 51 contrataciones que se incorporarán a lo largo del ejercicio 2024, entre las que se encuentran las dotaciones de un directivo, cuatro directores técnicos y un jefe técnico.

En consecuencia, con la finalidad de completar la estructura aprobada por la Dirección General con las nuevas dotaciones de personal autorizadas, SEPES procedió a poner en marcha la Oferta de Empleo Público de este ejercicio 2023 con cargo a las Tasas de Reposición aprobadas, habiendo publicado las correspondientes convocatorias de los procesos selectivos que darán cobertura a las distintas vacantes de variadas titulaciones, con el fin de que a lo largo del ejercicio 2024 se incorpore el personal autorizado.

C. Morosidad

Otro de los retos a los que se enfrentaba la Entidad era 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 estos años y que ha supuesto una reducción significativa de los saldos morosos, así como de la carga administrativa de su gestión.

La morosidad actual de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97% de la deuda vencida en mora.

La deuda vencida ha disminuido en cada uno de los últimos 12 ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad.

Hay que destacar que la morosidad no ha aumentado en el presente ejercicio, tanto por número de morosos, ni por el principal debido. Sin embargo, la deuda morosa sigue acumulando intereses de demora, los cuales son en su gran mayoría deteriorados, en función sobre si la garantía (usualmente hipotecaria) permite asegurar su recuperabilidad.

La evolución del principal vencido, pendiente de vencimiento más intereses contractuales y de demora es el que sigue a continuación donde se aprecia que el principal moroso sigue bajando, aunque el total de la deuda morosa pueda subir en años puntuales, por la acumulación de intereses de demora que posteriormente son deteriorados.

Morosidad	2011	...	2014	...	2017	...	2020	2021	2022	2023
Principal vencido	27.571,98		39.198,95		35.608,23		27.673,08	26.217,11	24.105,18	19.951,26
Principal pendiente de vencimiento	45.322,93		14.847,35		1.406,55		431,21	144,98	47,14	14,74
Total principal moroso	72.894,91		54.046,30		37.014,78		28.104,29	26.362,09	24.152,33	19.966,00
Intereses vencidos	5.250,63		6.197,37		5.081,16		4.081,08	3.873,97	3.518,40	2.882,69
Intereses pendientes de vencimiento	3.765,63		1.200,95		163,61		36,88	8,56	3,02	1,22
Intereses de demora	12.500,32		21.746,85		32.918,84		37.540,64	40.269,59	40.401,36	35.980,46
Total intereses morosos	21.516,58		29.145,17		38.163,61		41.658,60	44.152,12	43.922,77	38.864,37
Total deuda morosa	94.411,49		83.191,47		75.178,39		69.762,89	70.514,21	68.075,10	58.830,38

El principal moroso ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 20 millones de euros a finales de diciembre de 2023, con un descenso continuado en el tiempo.

El principal moroso ha disminuido en 4,2 millones de euros en 2023 (2,2 millones de euros en 2022), mientras que el total de intereses de morosos han disminuido en 0,6 millones de euros adicionales.

En este ejercicio de 2023, se han producido 14 bajas de operaciones morosos, 5 por adjudicaciones judiciales en procedimientos de ejecución hipotecaria, 2 por adjudicaciones judiciales en procedimientos concursales, 3 por resoluciones judiciales de contratos privados morosos, 3 por acuerdos transaccionales de dación en pago, y 1 por crédito jurídicamente considerado incobrable.

D. Sociedades participadas

Sociedades en Liquidación

Se encuentra en situación de liquidación la, empresa participada, Asociación Mixta de Compensación "Polígono Industrial Valle de Gúimar".

- La Asociación Mixta de Compensación Polígono Industrial Valle de Güímar” sigue el proceso de liquidación y se espera que durante el próximo ejercicio pueda culminar.

Sociedades extinguidas:

Durante el ejercicio 2023 se han liquidado y extinguido:

- **S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.**

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Consejo de Ministros del Gobierno de España adoptó el acuerdo de autorizar la extinción de Gestur Rioja. El Consejo de Administración de SEPES con fecha 31 de enero de 2018 acordó autorizar la disolución y liquidación de dicha sociedad mercantil.

Con fecha 25 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó por unanimidad la disolución de la sociedad, de conformidad con lo establecido el artículo 368 del TRLSC, con la correspondiente apertura del período de liquidación, nombrándose liquidador a la sociedad “COFIVACASA, S.A. S.M.E.” y cesando en su cargo los miembros del Consejo de Administración y el Consejo mismo. La compañía adopta como denominación la siguiente: “S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación”. Se espera que, en el próximo ejercicio, se haya producido la extinción de la sociedad.

El día 20 de diciembre de 2022 se reunió la Junta General extraordinaria de Accionistas de Gestur Rioja con carácter de universal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 11 de sus Estatutos Sociales y una vez llevadas a cabo por el Liquidador Único las operaciones pertinentes de liquidación tendentes al abono o garantía de los pasivos con los que contaba la sociedad y, en la medida de lo posible, a la integración y realización del activo, los socios acordaron por unanimidad proceder a la liquidación definitiva de la sociedad, aprobar el balance de liquidación final y el proyecto de reparto del patrimonio societario.

El día 23 de febrero de 2023 se ha firmado ante D. Tomás Sobrino González, Notario del Ilustre Colegio de La Rioja la escritura de liquidación y extinción de la sociedad mercantil estatal Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. en liquidación.

Con fecha 2 de noviembre de 2023 ha sido registrada la Escritura de Liquidación y Extinción por el Registro Mercantil de La Rioja y publicada su extinción en el BORME del día 10 de noviembre de 2023.

Con fecha 2 de enero de 2024 se ha notificado resolución favorable de inscripción de los datos de la solicitud de Extinción/Baja en el Registro del Inventario de Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local (INVENTE).

- **Consortio “Río de San Pedro”**

El 17 de noviembre de 2022, se reunió la Junta General Extraordinaria del Consorcio “Río de San Pedro” acordando la disolución del Consorcio “Río de San Pedro”, conforme al artículo 25 de sus Estatutos (por no poder cumplir el fin para el que ha sido constituido) y la apertura del período de liquidación. A partir de este momento el Consorcio ha pasado a denominarse Consorcio “Río de San Pedro” en liquidación. Con fecha del 13 de junio de 2023 se ha elevado a público la liquidación y extinción del Consorcio “Río de San Pedro” en liquidación ejecutándose los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de fecha 11 de mayo de 2023. Se publicó en el BOE, de fecha 17 de julio de 2023, su liquidación y extinción, y se comunicó al Inventario de Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local (INVENTE).

E. Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible (PVAA)

El 10 de noviembre de 2022 el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y SEPES suscribieron el convenio para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (plan de viviendas para el alquiler asequible). Su objeto es establecer el marco de colaboración entre ambas partes para promover o contribuir a la promoción de vivienda pública en régimen de alquiler asequible o social en varias parcelas, que serán el resultado de la transformación urbanística de terrenos cuya titularidad corresponde a SEPES, a urbanizar por la propia Entidad directamente o a través de los mecanismos legalmente previstos. Posteriormente, con la creación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), esta ha asumido subsidiariamente los compromisos adquiridos inicialmente por el MITMA.

El día 11 de abril de 2023 suscribieron una adenda a dicho convenio que amplía el objeto del convenio extendiendo sus actuaciones a los supuestos de contribución al equilibrio territorial y/o al reto demográfico, de desarrollos en suelo dotacional que admitan uso residencial para viviendas o alojamientos dotacionales en equipamientos locales y de sinergias positivas con ámbitos de actividad económicos cercanos.

En noviembre de 2022, se firmó el Convenio marco que regularía las intervenciones a realizar, el cual lleva dotándose de recursos desde 2018 a cargo de los presupuestos respectivos, ascendiendo a cierre de 2023 a un total de 1.243,9 millones de euros:

- En el ejercicio 2018 se aprobó una dotación presupuestaria de 21,5 millones de euros.
- En el ejercicio 2020 se aprobó una dotación presupuestaria de 21,5 millones de euros.
- En el ejercicio 2021 se aprobó una dotación presupuestaria de 100,4 millones de euros.
- En el ejercicio 2022 se aprobó una dotación presupuestaria de 115,4 millones de euros, que se vio complementada con una aportación adicional de 102,8 millones de euros.
- En el ejercicio 2023 se aprobó una dotación presupuestaria de 260 millones de euros. Adicionalmente, se vio complementada con una aportación adicional de 622,3 millones de euros para la compra de suelos adicionales a Defensa.

Las actuaciones inicialmente planeadas, junto con las adscritas por el Comité de Seguimiento, son:

Municipio	Ámbito
Málaga	Buenavista Residencial
Dos Hermanas	El Quintillo
Sevilla	Regimiento Artillería Sevilla
Ibiza	Ca N'Escandell Residencial
Mahón	Vassallo
Palma de Mallorca	Son Busquets
Soria	Antonio de Nebrija
Barcelona	Carrer del Foc
Batea	Joan Miró
Sarrià de Ter	El Trèvol
Navalmoral de la Mata	Los Viñazos
Pedrafita do Cebreiro	Avenida de Castilla
Madrid	Operación Campamento
Basauri	La Basconia Residencial
Valencia	Cuartel de Artillería
Valencia	Cuartel de Ingenieros

El convenio incluye la compensación por el valor del suelo, la urbanización de los ámbitos urbanísticos hasta la adquisición de la condición de solar, los proyectos y en su caso concurso de proyectos, así

como la promoción y cualquier otra gestión o actividad inherente al proceso de consecución de las viviendas referidas sobre dichos suelos, incluidas las tasas, impuestos y cargas tributarias y los gastos generales de la propia Entidad (13%).

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

Durante este ejercicio se han llevado a cabo las siguientes adquisiciones de suelo

Campamento

El pasado día 27 de noviembre se formalizó la escritura de compraventa del conjunto de terrenos de las antiguas instalaciones de Campamento, en Madrid, que fueron puestos a disposición del Organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED O.A.).

Tras ser autorizada por el Consejo de Ministros la enajenación por adjudicación directa de los 1,63 millones de metros cuadrados de terreno correspondientes a siete parcelas incluidas en el ámbito urbanístico A.P.E. 10-23 "Instalaciones Militares de Campamento" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se han comprado por 271,9 millones de euros.

Esta operación permitirá a SEPES disponer de la propiedad y poner en marcha la iniciativa urbanística que contempla el desarrollo de esta actuación, en la que se incluye la construcción de más de 10.700 viviendas (3.700 viviendas libres y 7.000 viviendas con algún régimen de protección pública).

Son Busquets

Con fecha 19 de abril de 2023 se formalizó escritura de compraventa para la adquisición al Ministerio de Defensa de los suelos correspondientes al ámbito "Antiguo Cuartel de Artillería Son Busquets" incorporado en el "ARE 45-01" del Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca para desbloquear e impulsar su desarrollo.

Esta adquisición, por importe de 43 millones de euros, permitirá a SEPES liderar la operación que facilitará la recuperación de un suelo público en desuso, como son los cuarteles de Son Busquets, para dar cabida a 830 viviendas protegidas en la ciudad de Palma. De ellas, más de 700 estarán destinadas al alquiler asequible, incluidas en el Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible.

Mahón

SEPES adquirió, por importe de 1,3 millones de euros, al Instituto de Vivienda y Equipamiento de la defensa (INVIED) el solar sito en la calle Vassallo nº 48 de Mahón en virtud de escritura pública de compraventa el día 22 de marzo de 2023.

El solar de Mahón es un suelo público de 2.579 m², con una edificabilidad de 3.563 m², ubicado en el centro de la ciudad, que permitirá la construcción de alrededor de 50 viviendas asequibles.

2.-PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA ENTIDAD

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 la Entidad y su repercusión en los estados financieros.

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97% de la deuda vencida en mora. Dicho riesgo ha disminuido, en cuanto al principal de la deuda se refiere, en los siete últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad. De hecho, la deuda en mora (considerando principal vencido y deuda asociada no vencida) ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 22 millones de euros en 2023.

Riesgo de tipo de interés

La única deuda relevante referenciada a un tipo de interés variable se corresponde con la deuda con el ICO por importe de 50 millones. Sin embargo, el bajo endeudamiento de SEPES, con un ratio del 6% sobre el patrimonio neto, permite que el riesgo esté mitigado.

La subida de los tipos de interés por el BCE ha supuesto un incremento en el pago de los intereses de la deuda, que ha pasado de 1,4 millones a 2,3 millones. Sin embargo, los excedentes de tesorería están siendo retribuidos desde agosto 2023, por lo que la subida de tipos supone en realidad una mejora del resultado financiero, que ha ascendido a 22,6 millones de euros en 2023.

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

Riesgo de liquidez

Actualmente los anticipos entregados a SEPES como parte del PVAA, que ascienden a 1.244 millones de euros desde 2018, han permitido a la entidad gozar con un importante colchón de liquidez, con una tesorería que asciende a 952 millones de euros a cierre del ejercicio. Cabe destacar que la sociedad ya ha tiene registrada existencias 532 millones de euros en las actuaciones adscritas al PVAA, por lo que dispone de suficiente tesorería para completar las inversiones pendientes vinculadas a las aportaciones ya recibidas.

2.2.- RIESGOS EN MATERIAS DE INDOLE LEGAL Y FISCAL:

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

2.3.- RIESGOS ECONÓMICOS:

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

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. En este sentido, una de las premisas de los concursos, establecidas en las normas de comercialización aprobadas el 1 de enero de 2014, fue priorizar las ventas con pago al contado, motivo por el cual se ha logrado que una gran parte de las ventas se realicen bajo esta modalidad, de ahí que el principal riesgo de mora provenga de las operaciones de venta aplazada acumuladas en periodos anteriores, especialmente aquellas entre 2005 y 2008, de los cuales se han hecho los correspondientes análisis de deterioro, dotando la oportuna provisión, con independencia de su envío a los servicios jurídicos de la Entidad para su reclamación judicial. Desde dicha fecha, no hemos tenido morosidad de relevancia, más allá de retrasos puntuales de ciertos clientes, que eventualmente se han recuperado junto con los intereses de morosidad respectivos.

Dado que las ventas aplazadas se producen principalmente en las parcelas residenciales, y la cartera de SEPES es principalmente industrial, el riesgo asumido por las ventas aplazadas está limitado.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso, a partir del ejercicio 2015 se empezó a devolver el principal del préstamo concertado en 2009 de 250 millones con el ICO (50 millones de euros ya amortizados en 2015, 50 millones de euros en el 2016, 25 millones de euros en el 2017 y 12,5 millones de euros anualmente desde entonces) cuya amortización continuará en los años 2023 a 2027, a razón de 12,5 millones por ejercicio. Actualmente sólo quedan 50 millones de euros por devolver, un importe bajo en relación con la capacidad financiera de la Sociedad.

Por otro lado, la dependencia de la Sociedad a las actuaciones en desarrollo vinculados al PVAA ha aumentado significativamente, que aunque tiene garantizada la financiación para los próximos años, en el caso de que la política del Gobierno cambiara radicalmente en esta materia, supondría un cambio significativo en las proyecciones financieras. Sin embargo, la sociedad está preparado para un evento así, dada la gran fortaleza en su balance (51,2 millones de deuda financiera, respecto a 848 millones de euros de patrimonio neto)

3. CONVENIOS

Los Convenios forman parte fundamental de la operativa de la Entidad. A lo largo de 2023 se han suscrito 3 Convenios nuevos (5 en 2022), 4 Adendas y una prórroga de la vigencia de un Convenio.

4. BALANCE FINAL

En resumen, este ejercicio 2023 ha sido un año en el que se ha notado la bajada de las ventas, en un entorno macroeconómico de incertidumbre, y con un tipo de interés medio alto que retrasa las decisiones de inversión.

Sin embargo, la inversión de la sociedad ha alcanzado niveles históricos, con una inversión de 324,3 millones de euros, en donde ha sido especialmente relevante la adquisición de los terrenos de Campamento aún en propiedad de INVIED, y que se enmarca dentro del PVAA.

Adicionalmente, en este ejercicio se han asumido importantes deterioros sobre activos en desarrollo, lo que ha llevado a un resultado negativo de explotación. Aún así, gracias especialmente a una buena gestión de los recursos financieros, el resultado neto final es de 1,2 millones de euros de beneficio, lo que supone que en 9 de los últimos 10 ejercicios la entidad haya acabado con resultados positivos, con la única excepción del ejercicio 2020, marcado significativamente por la pandemia global del COVID-19.

La sociedad mantiene una importante fortaleza en caja (952,8 millones de euros) y un balance saneado con una deuda financiera de 51,2 millones de euros y un patrimonio neto de 848 millones de euros, que le permitirá afrontar las importantes inversiones previstas en sus presupuestos para el periodo 2024-2027.