Código seguro de Verificación : GEN-651e-1ec3-fc35-67c6-e210-8045-c40b-337e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
VIVIENDA Y AGENDA URBANA

GABINETE

O F I C I O

S/REF: Plan Anual 2025

N/REF: SEPES

FECHA: 17 de diciembre de 2024

ASUNTO: Plan Anual de Actuación de SEPES 2025

DESTINATARIO: SECRETARIO GENERAL DE SEPES
D. GASPAR ECHEVARRÍA SUMMERS

En relación con el Plan Anual de Actuación de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo 2025 remitido a este Gabinete para tramitación y aprobación, se da la conformidad al mismo.

La Directora del Gabinete

(Firmado electrónicamente)

María Isabel Badía Gamarra

CORREO ELECTRÓNICO:
gabinete.sevau@mivau.gob.es

Paseo de la Castellana, 67
28046 MADRID
TEL: 91 328 64 46

CSV : GEN-651e-1ec3-fc35-67c6-e210-8045-c40b-337e
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm
FIRMANTE(1) : MARIA ISABEL BADIA GAMARRA | FECHA : 17/12/2024 09:25 | Sin acción específica

PLAN ANUAL DE ACTUACIÓN 2025

Septiembre 2024

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Paseo de la Castellana, 91 ▪ 28046 Madrid ▪ NIF Q2801671E ▪ **Sepes.es**

Índice

PRIMERA PARTE	
1.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME ANUAL	3
2.- NORMATIVA BÁSICA DE APLICACIÓN A LA ENTIDAD	4
3.- OBJETO SOCIAL Y FINES DE LA ENTIDAD	6
4.- ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL CAPITAL O DEL PATRIMONIO SOCIAL.	11
5.- ESTRUCTURA INTERNA DE LA ENTIDAD	12
6.- CONJUNTO DE ENTIDADES PARTICIPADAS POR SEPES	15
7.- POSICIÓN DE SEPES DENTRO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA	16
SEGUNDA PARTE.- EL PROGRAMA ANUAL 2025	
Contenido del Programa anual 2025	17
1. PREMISAS Y LÍNEAS PRINCIPALES DEL PLAN DE ACTUACIÓN	17
I.- Ventas	22
II.- Inversiones y Actuaciones en Política de Vivienda	23
III.- Gastos de funcionamiento	26
IV.- Mejora de la situación de morosidad	27
2. DESINVERSIONES EN EMPRESAS PARTICIPADAS	29
3. COLABORACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	29
4. FACTORES CON ESPECIAL INCIDENCIA EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN ANUAL	29
ANEXO 1. ESTRUCTURA ORGÁNICA DE SEPES	30
ANEXO 2. DIRECTORIO DE SOCIEDADES Y ENTIDADES PARTICIPADAS	32
SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L. S.M.E (SEA)	33
DEPORTIVO SANTA ANA, S.L	35
S.A. DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA (SAPRELORCA, S.A.)	36
BILBAO RÍA 2000, S.A	37
PUERTO SECO DEL SUROESTE EUROPEO, S.L.	38
POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A	39
GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A	40
VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, S.A	41
A.M.C. DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VALLE DE GÜIMAR en liquidación	42

PRIMERA PARTE.

1.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME ANUAL.

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, publicada en el BOE núm. 236 de 2 de octubre de 2015, que entró en vigor con fecha 2 de octubre de 2016, establece en su artículo 85, que las entidades integrantes del sector público institucional estatal contarán con planes anuales de actuación, en donde se describan las medidas a implantar durante ese periodo.

Nada señala la Ley 40/2015 en lo que se refiere al contenido de los planes anuales, con la excepción del mandato de que, al menos cada tres años, deba elaborarse una revisión de la programación estratégica del organismo.

La aplicación del régimen de control previsto, la citada norma, en su artículo 92.2, determina que el plan anual de actuación deberá ser aprobado en el último trimestre del año natural por el departamento del que dependa o al que esté vinculado el organismo y deberá guardar coherencia con el Programa de actuación plurianual previsto en la normativa presupuestaria.

Finalmente, el artículo 92.3 recoge la previsión de que el plan de actuación y los anuales, así como sus modificaciones, se hará público, en la página web del organismo público al que corresponda.

Ello obliga a esta Entidad, a proceder a la redacción y tramitación, para su posterior aprobación por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de un plan anual de actuación.

El Plan anual correspondiente al ejercicio 2025 se confecciona en coherencia con los Presupuestos de la Entidad y el Programa de Actuación Plurianual 2025-2027 que fueron aprobados por el Consejo de Administración en fecha 17.07.2024.

SEPES se compromete a trabajar en la consecución de los objetivos de este Plan de actuación, evaluando periódicamente el grado de cumplimiento del mismo y tomando las medidas oportunas para impulsar su cumplimiento y para mejorar la planificación de la actividad para los años siguientes. La experiencia indica que las actuaciones no se sujetan a la estricta temporalidad del año de referencia, por lo que resulta necesario prever su continuación durante el tiempo que sea necesario hasta su total terminación.

La publicación del plan anual de actuación de SEPES pretende incrementar la transparencia, el rigor y la predictibilidad de las acciones de esta Entidad, permite la evaluación de su actividad y fortalece la necesaria rendición de cuentas ante el Parlamento y ante la sociedad en su conjunto.

2.- NORMATIVA BÁSICA DE APLICACIÓN A LA ENTIDAD.

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (en anagrama SEPES) es un organismo público adscrito al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana cuya actividad se remonta a finales de los años 50.

Es heredera de la Gerencia de Urbanización, creada en 1959 para la preparación de suelo urbanizado, posteriormente Instituto Nacional de Urbanización (INUR), tras un cambio de denominación en el año 1972, y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo, denominación de la que nace el actual nombre de la Entidad (SEPES), a la que posteriormente se le adscribe buena parte del personal del INUR junto con las actuaciones urbanísticas de carácter industrial (las de carácter residencial terminaron siendo transferidas a las CCAA).

SEPES como tal nace en 1981 como consecuencia de la aprobación del Real Decreto 2640/81 de 30 de octubre, como Entidad Estatal de derecho público de las previstas en el art. 6.1.b) de la entonces Ley General Presupuestaria 11/77, siendo sus fines, entre otros, la ejecución de las infraestructuras urbanísticas derivadas de los programas de acción territorial y la realización de actuaciones que, en materia de preparación de suelo, le encomienden las administraciones públicas de cualquier tipo. El fin al que respondió la creación de este organismo público, como entidad de derecho público, fue la promoción de suelo industrial o de servicios y, cuando la lucha contra la especulación lo aconsejase, la de suelo urbano residencial.

En línea con ese espíritu de gestión de los intereses públicos, se aprueba la Orden de 31 de diciembre de 1981, mediante la cual se adscriben a SEPES los bienes, derechos y obligaciones procedentes del INUR, y una serie de acciones y participaciones en sociedades de capital público, así como, la Orden de 29 de julio de 1982 por la que se dispone la adscripción de funcionarios del Ministerio de Obras Públicas a SEPES.

A mayor abundamiento decir que, por la aprobación del art. 110 de la Ley 31/91, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1992, se adscribe a SEPES el aprovechamiento urbanístico, así como el suelo desafectado, de actuaciones del Estado en carreteras y demás obras públicas a cargo del Ministerio de Obras Públicas (precepto transpuesto al art. 23.4 de sus actuales Estatutos).

Con fecha 20 de diciembre de 1991, se aprueba el RD 1932/91 por el que se amplían sus actividades, de forma que, se le encomienda la promoción de suelo urbano residencial, la adquisición de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo y la ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegibles en materia de vivienda que le encomienden las administraciones públicas competentes.

A finales de 1999 y tras culminar el proceso de adecuación a la Ley 6/1997, de 14 de abril (LOFAGE) se aprobó el Estatuto de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre).

En la actualidad, tiene como marco legal de referencia, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, donde se configura a las Entidades Públicas Empresariales como organismos públicos integrantes del Sector Público Estatal (artículo 84.1).

Concretamente, se configura, de acuerdo con dicha norma, como una entidad de Derecho público, con personalidad jurídica propia, patrimonio propio y autonomía en su gestión, que se financian con ingresos de mercado, a excepción de aquellas que tengan la condición o reúnan los requisitos para ser declaradas medio propio personificado de conformidad con la Ley de Contratos del Sector Público, y que junto con el ejercicio de potestades administrativas desarrollan actividades prestacionales, de gestión de servicios o de producción de bienes de interés público, susceptibles de contraprestación (artículo 103.1 tras la redacción dada por la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021).

Sujeta su actividad al Derecho privado, excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, en el ejercicio de las potestades administrativas que tengan atribuidas y en los aspectos específicamente regulados por el restante marco regulatorio (artículo 104).

Dicho marco se perfila, en un primer estadio, con el Real Decreto 1525/99, de 1 de octubre, por el que se aprobó el Estatuto de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, siendo modificado por el R.D. 1092/2010, de 3 de septiembre y por el R.D. 30/2011, de 14 de enero y por el R.D. 855/2021 de 5 de octubre. Dicho régimen normativo-estatutario supuso el cierre del proceso de adaptación previsto en la anteriormente vigente LOFAGE (Ley 6/97), para la anterior Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo constituida por Real Decreto 2640/81, de 30 de octubre, de la cual es heredera SEPES.

Asimismo, su régimen jurídico quedó fijado por la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Disposición Adicional Vigésima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la ya mencionada Ley 40/2015, de 1 de octubre, Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y el resto de normas de derecho administrativo general y especial que le sean de aplicación.

Con la entrada en vigor de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, las entidades y organismos públicos que integran el sector público estatal existentes en aquel momento, debían adaptarse al contenido de la misma en el plazo de tres años, rigiéndose, hasta que se realice la adaptación, por su normativa específica (Disposición adicional cuarta de la Ley 40/2015, de 1 de octubre). Dicho plazo fue modificado y ampliado por la disposición final 34.14 de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, hasta el 1 de octubre de 2024.

Por esta razón, se modificó el Estatuto de SEPES, aprobado por el Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, y adaptarlo a las previsiones de la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre, de conformidad con lo dispuesto en su disposición adicional cuarta y, en particular, a lo establecido en la sección 3ª, capítulo III, del título II de la Ley, al definir y regular las Entidades Públicas Empresariales, así como todos aquellos preceptos de aplicación por los que se regula la organización y funcionamiento del sector público institucional, las disposiciones generales y los principios de actuación y funcionamiento del sector público.

Al objeto de abordar la modificación estatutaria, se solicitó en el año 2017 la inclusión de esta iniciativa en el "Plan Anual Normativo de la Administración General del Estado 2018", completando el correspondiente documento de información.

Con fecha 7 de diciembre de 2017 el Consejo de Ministros aprobó el Plan, incorporando la propuesta de "Real Decreto por el que se modifica el Estatuto de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre", cuyo objetivo es la adaptación del Estatuto de la Entidad al contenido de la LRJSP, y siendo los Ministerios coproponentes de la iniciativa normativa el de Fomento (en la actualidad MIVAU) y el de Hacienda y Función Pública.

El Consejo de Ministros, con fecha 5 de octubre del 2021, aprobó el Real Decreto 855/2021 por el que se modifica el Estatuto de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo aprobado por el Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre (BOE núm. 239 de 6 de octubre de 2021) que entró en vigor el 7 de octubre de 2021, siendo anulado, posteriormente, el inciso 3º del apartado 1 del artículo 4 por la Sentencia del TS de 22 de septiembre de 2022.

3.- OBJETO SOCIAL Y FINES DE LA ENTIDAD.

Constituyen el objeto propio de la Entidad de acuerdo con el artículo 4 de sus Estatutos, las siguientes actividades, con las modificaciones realizadas a lo largo del tiempo:

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.- (Anulado por Sentencia del TS de 22 de septiembre de 2022).

4º.- 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.

5º.- 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.

6º.- Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de edificaciones de cualquier uso.

7º.- Participación en negocios, sociedades y empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

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.

Asimismo, 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 Vivienda y Agenda Urbana o cualquier otra Administración competente.

La **MISIÓN** de SEPES es mejorar la calidad de vida de la ciudadanía transformando m² de suelo público en lugares habitables donde las personas puedan emprender, vivir y trabajar dignamente.

Su **propósito** es actuar con ejemplaridad y agilidad, aportando soluciones para el reto demográfico, favoreciendo el acceso a la vivienda y la implantación de empresas de sectores estratégicos, fomentando la innovación y la transición digital, y mejorando el entorno.

Por ello, la concepción de este Organismo, no puede limitarse a su función urbanizadora, como promotor de actuaciones urbanísticas, sino que debe configurarse como un instrumento de gestión y colaboración con las distintas Administraciones Públicas, para el cumplimiento de sus políticas de vivienda y de desarrollo económico. Estas actuaciones se canalizan a través de desarrollos urbanísticos para incrementar el parque de vivienda pública y para ubicar actividades productivas, que puedan contribuir a la creación de empleo y al fomento del correspondiente desarrollo socio económico. Todo ello, en el caso del suelo industrial, contrastando previamente la demanda real de la pequeña-mediana-gran empresa o el interés de aquellos inversores que busquen instalar sus proyectos empresariales en España y dentro de un proceso de desarrollo urbano racional y sostenible. En el caso del suelo residencial, y en colaboración público-privada, para ejecutar las políticas del Gobierno y hacer de la vivienda el 5º pilar básico del Estado de bienestar.

A fin de poder acometer estos retos dentro de un marco de certidumbre, estabilidad y solvencia, se ha realizado una actualización de la estrategia empresarial, redefiniendo los objetivos de SEPES, reorientándolos del plano económico y comercial a la prestación de servicios a las personas, facilitando el emprendimiento, el acceso a la vivienda y el empleo.

Para ello se configura como la suma de dos líneas de actividad claramente diferenciadas:

- **SEPESva**: Orientada a la ejecución de los Planes de Vivienda de MIVAU y cuyo objeto es reutilizar suelo público para atender políticas sociales de vivienda. La Visión de SEPESva es la de convertirse en herramienta fundamental del Estado en materia de vivienda.

- **SEPESin**: Es la línea de desarrollo de espacios para usos empresariales, y cuyo objeto es reactivar suelo para generar desarrollo económico. La Visión de SEPESin es la de configurarse como herramienta fundamental del Estado para la generación de tejido empresarial y empleo, reforzando su liderazgo como operador público de suelo.

El marco de actuación de SEPES se alinea según sea actividad residencial o industrial:

• La actividad de **SEPESva** está alineada con:

- **La Vivienda como 5º pilar del Estado del Bienestar**: Ante los desajustes del mercado del alquiler de vivienda en determinados ámbitos del territorio nacional, que provocan una gran dificultad para el acceso a la vivienda a causa de la escasez de oferta y el consecuente incremento de precios, el Ministerio Vivienda y Agenda Urbana está impulsando, en aquellos ámbitos en los que este mercado esté especialmente tensionado, el denominado "Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible" (PVAA), en paralelo con el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, cuyo objeto es la puesta en el mercado de un parque público de viviendas en alquiler a precios asequibles o sociales para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados que encuentran en el mercado del alquiler actual serias dificultades para acceder a una vivienda digna.
  SEPES, por su actividad propia de preparación de suelo, es propietaria de suelos que estratégicamente había adquirido en años anteriores por su significancia en el mercado de suelo residencial para vivienda protegida.
  SEPES pone a disposición del Ministerio, para su incorporación al Plan de viviendas para el alquiler asequible, sus suelos, a lo que hay que añadir posibles nuevas incorporaciones.
  Las parcelas urbanizadas y en su caso edificadas, destinadas al PVAA, que resulten en cada uno de los ámbitos serán puestas a disposición de las Administraciones Públicas competentes

  SEPES tiene actualmente un total de dieciséis actuaciones residenciales adscritas al Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible, más las dos actuaciones de Ceuta y Melilla, que permitirán el desarrollo de más de 16.840 viviendas asequibles, que estarán ubicadas en zonas tensionadas por los precios de alquiler, en áreas afectadas por la despoblación y de pérdida de población, y en lugares con sinergias entre actuaciones empresariales y de vivienda.

- **Ley por el derecho a la Vivienda**.
- **Nueva Ley de la Calidad de la Arquitectura**, para consolidar un nuevo modelo de transición económica, energética, y ecológica, que promueva una mayor inclusión y cohesión social, impulsado por los Fondos Next Generation.
- **Nueva Bauhaus Europea**, espacio de co-creación para rediseñar las ciudades y adaptarlas a la nueva economía circular.
- Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025
- La **Agenda Urbana Española y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** de la Agenda 2030.
- Dotación financiera sin precedentes, a través de **aportaciones presupuestarias de los PGE**.

• La actividad de **SEPESin** se alinea con:

- Las **políticas de reequilibrio territorial**.
- Directrices Generales de la **Nueva Política Industrial Española 2030** de MINCOTUR.
- La **Ley estatal de industrial**.
- Las **Leyes autonómicas de áreas industriales**.
- Gestión interadministrativa.

Para cumplir su misión, SEPES apuesta por:

- Promoción de vivienda asequible:
    - Participando en el llamado "Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible (PVAA)", impulsado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el cual contribuirá a paliar las graves dificultades a las que se enfrentan muchas personas para acceder a una vivienda digna y corregir los desajustes del mercado de alquiler en determinados ámbitos del territorio nacional, mediante la puesta en el mercado de viviendas que incrementarán el parque de viviendas en alquiler a precios asequibles o sociales para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que el mercado de alquiler esté especialmente tensionado.
    - Impulsar la edificación de viviendas públicas, no solamente en aquellas ciudades que presenten una alta densidad de población, sino también favoreciendo el equilibrio territorial y afrontando al reto demográfico.
- Promoción del desarrollo económico:
    - Impulsar una política de desarrollo que contribuya a la sostenibilidad ambiental con un consumo racional del suelo, apostando por crecimientos que maximicen las infraestructuras existentes.
    - Contribuir a la competitividad, la internacionalización y la innovación de la actividad empresarial española, a través del desarrollo de parques logísticos y parques empresariales para que la oferta del suelo no sea un factor limitativo de la recuperación económica.
    - Desarrollar actuaciones que permitan la instalación de actividades empresariales en áreas con menor desarrollo económico con los niveles de rentabilidad necesarios.
    - Asegurar la viabilidad económica global de las actuaciones con el fin de procurar, en todo momento, su equilibrio presupuestario y el retorno de sus inversiones.

Objetivos principales:

Los objetivos estratégicos de SEPES también se diferencian en función de si tienen un carácter residencial o industrial:

- **SEPESva:** Recuperar la función social de la vivienda:
  - Incremento del parque público de vivienda mediante la activación de suelo público.
  - Reciclar suelo urbano público y recuperarlo para atender políticas de vivienda asequible.
  - Corregir desajustes del mercado de alquiler en zonas de alquiler tensionadas, activando el mercado con oferta de calidad y garantizando la sostenibilidad económica de las actuaciones.
  - Favorecer el equilibrio territorial y afrontar el reto demográfico, coordinadamente con la activación de suelo para actividad económica.

- **SEPESin:**
  - Fomentar el desarrollo socio-económico, el emprendimiento y la creación de empleo.
  - Reactivar suelo para generar desarrollo industrial.
  - Comparte con SEPESva el objetivo de favorecer el reequilibrio territorial y afrontar el reto demográfico.
  - Perseguir el ideal de actuación como un ámbito mixto, con diversidad de usos y que combine zona residencial con área de actividad económica, generando un entorno urbano de mayor habitabilidad y movilidad, agradable, sostenible y saludable.

La Entidad acomete actuaciones urbanísticas de especial interés público, en colaboración con otras Administraciones (por lo general Entidades Locales que asumen de forma habitual la condición de Administración Urbanística competente, y/o con el MIVAU), asumiendo la totalidad de la responsabilidad en el desarrollo de aquéllas.

Así pues, inicia el desarrollo de sus actuaciones previa suscripción de Convenios de contenido urbanístico, con la Administración (a nivel local, autonómico o estatal) que recaba su colaboración, y en los que se definen las líneas básicas de cada una de dichas actuaciones, así como el sistema de gestión de las mismas (directa o pública dada la naturaleza de SEPES).

Desde ese momento, esta Entidad actúa (dentro del marco señalado por el Convenio correspondiente y la legalidad vigente) como agente de desarrollo urbanístico interviniendo en el mercado, encargándose de: la redacción y tramitación del planeamiento urbanístico, redacción y tramitación de los instrumentos de gestión urbanística (incluidos los expedientes de expropiación forzosa por tasación conjunta), el proceso de adquisición amistosa y/o expropiatoria de los terrenos de la actuación, la contratación y ejecución de las obras de urbanización, y la comercialización de las parcelas lucrativas. Asimismo, la Entidad ejecuta obras de edificación en las actuaciones que así sean consideradas.

Generalmente, para el desarrollo de sus actuaciones urbanísticas, el sistema convenido por excelencia es el de Expropiación, teniendo SEPES la condición de beneficiaria, e iniciando e impulsando el desarrollo de la actuación, siendo propietario único de los terrenos afectados por la misma, si bien, en algunos casos, fundamentalmente dependiendo de la legislación urbanística aplicable, SEPES actúa como Agente urbanizador Público. Así mismo SEPES recibe suelos a través del art. 110 de la Ley 31/1991 de Presupuesto Generales del Estado de 1992. En definitiva, todas las actuaciones que desarrolla SEPES, dado el carácter público de la

Entidad, e interés general de la propia actuación, se ejecutan por el sistema de Gestión Directa, salvo contadas excepciones.

La gestión directa presenta una serie de elementos diferenciales teniendo en cuenta los fines públicos perseguidos, que se recogen en la mayoría de las regulaciones autonómicas, fundamentalmente en lo que se refiere a sujetos legitimados, contenido documental, procedimiento, siendo destacable, el régimen de las garantías de ejecución del programa y ciertas especialidades en cuanto a la gestión, como la posibilidad de acudir a la expropiación, en caso de agente urbanizador público.

Históricamente, SEPES se ha autofinanciado con los ingresos obtenidos por las ventas de las actuaciones terminadas, lo que obliga a perseguir el equilibrio entre la viabilidad económica y financiera de sus actuaciones y la función social de la Entidad. Sin embargo puede colaborar en programas como el PVAA, que reciben financiación directa de los PGE.

No obstante, se insiste, estas actuaciones, tienen un marcado interés público, coadyuvando al desarrollo del Estado en materia de infraestructuras y garantizan el interés público.

Por otra parte, SEPES, más allá de su condición de agente urbanizador estatal, en todos los ámbitos, industrial, empresarial, terciario, de servicios y residencial, para lo que cuenta con la dimensión y experiencia necesarias, es un instrumento clave en el desarrollo de políticas públicas, para lo que aporta patrimonio y tesorería propios.

Ello supone, contribuir con especial incidencia a la vertebración y cohesión territorial del Estado, y a la solidaridad entre todas las partes del territorio nacional, de acuerdo con el art. 138 CE "El Estado garantiza la realización efectiva del principio de solidaridad consagrado en el artículo 2 de la Constitución Española, velando por el establecimiento de un equilibrio económico, adecuado y justo entre las diversas partes del territorio español y atendiendo en particular al hecho insular".

Todos estos motivos, redundan en la conveniencia e idoneidad de la forma de Entidad Pública Empresarial con la que se ha investido SEPES desde la anterior LOFAGE.

4.- ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL CAPITAL O DEL PATRIMONIO SOCIAL.

El Capital pertenece íntegramente al Estado. SEPES, como Entidad Pública Empresarial, carece de un capital social representado en títulos valores (acciones o participaciones) a diferencia de lo que ocurre en el caso de sociedades de capital.

La totalidad de los recursos propios, los bienes y derechos integrantes del activo, tanto del corriente como del no corriente, le corresponden íntegramente a SEPES al gozar esta Entidad de plena personalidad jurídica y capacidad de obrar, con plena autonomía en su actividad y funcionamiento, así como para la titularidad de su propio patrimonio (artículos 103 y 107 de la Ley 40/2015 y 1.2, 23, 24 y 25 de sus Estatutos).

Todo ello, sin perjuicio del control que, sobre esta Entidad, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, ejerce el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y demás instituciones existentes al efecto en el seno de la Administración General del Estado.

El Patrimonio Neto, al cierre del ejercicio 2023, asciende a 848,4 millones de euros, siendo sus Fondos Propios de 830,3 millones de euros.

El Activo No Corriente asciende a 135,3 millones de euros y el Corriente a 2.092,3 millones de euros, destacando dentro de este último el importe de las Existencias que ascienden a 1.044,4 millones de euros.

5.- ESTRUCTURA INTERNA DE LA ENTIDAD.

El artículo 22 del Estatuto de SEPES tras la modificación realizada por el Real Decreto 855/2021, de 5 de octubre, establece que:

"La estructura orgánica a nivel directivo de la Entidad se organiza en cinco Direcciones, creadas previos los trámites señalados en la normativa presupuestaria. El Consejo de Administración será el encargado de precisar las funciones atribuidas a las mismas para el cumplimiento de los fines que tienen encomendados, en el marco de los criterios que, a tal efecto, se establezcan por el Ministerio de Hacienda y Función Pública".

En sesión de fecha 10 de mayo de 2023, el Consejo de Administración de SEPES, de conformidad con lo establecido en los artículos 11 y 22 del Estatuto de SEPES (Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre), ha aprobado la nueva estructura directiva de la Entidad para el despliegue de los objetivos definidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en materia de vivienda, agenda urbana, equilibrio territorial, reto demográfico y desarrollo de la actividad económica, y todo ello, conforme a las autorizaciones del Ministerio de Hacienda y Función Pública para el refuerzo de los medios técnicos y humanos de SEPES de una manera acorde a los objetivos fijados por MITMA (Tasa Directiva y Tasa de Reposición Específica).

Estas Direcciones son: Secretaría General y Secretaría del Consejo; Económico-Financiera; Comercial y Comunicación; Estrategia y Coordinación; Planeamiento y Agenda Urbana y la de Proyectos y Obras.

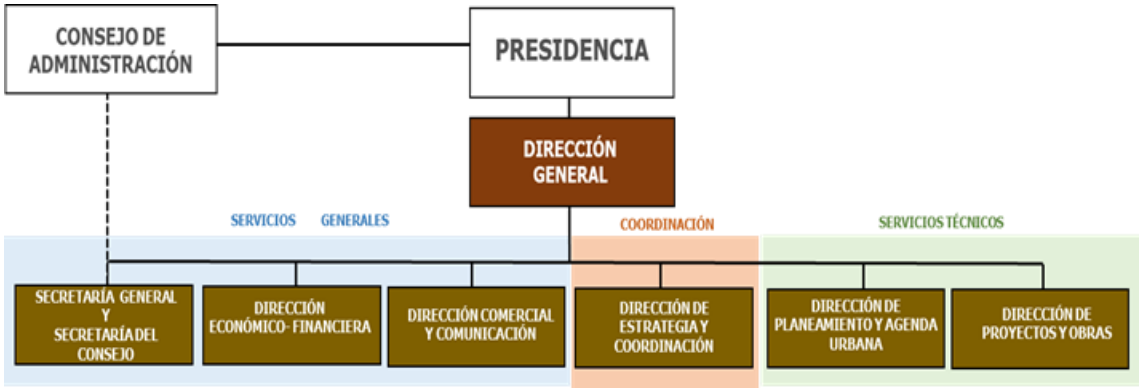
El Director General, mediante Resolución de fecha 17 de mayo de 2023, de conformidad con los criterios y directrices que motivan y resultan del acuerdo del Consejo de Administración, con base en lo establecido en los artículos 18.3.10 y 22.2 del RD 1525/1999, de 1 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto de SEPES, y en ejecución de lo encomendado por el Consejo en la citada sesión, resolvió aprobar el Desarrollo de la Estructura Organizativa y funcional de la Entidad.

La nueva estructura Directiva de SEPES queda compuesta por la Dirección General y 6 Direcciones, que en atención a sus competencias pueden clasificarse en tres grandes áreas: Direcciones de Servicios Generales, Direcciones de Servicios Técnicos y Dirección de Coordinación:

- **DIRECCIONES DE SERVICIOS GENERALES**: Formada por la Secretaría General y Secretaría del Consejo de Administración, la Dirección Económico-Financiera y la Dirección Comercial y Comunicación.

- **DIRECCIONES DE SERVICIOS TÉCNICOS**: Formada por la Dirección de Planeamiento y Agenda Urbana y la Dirección de Proyectos y Obras.

- **DIRECCIÓN DE COORDINACIÓN**: La Dirección de Estrategia y Coordinación.



Las funciones generales atribuidas a cada una de las 6 Direcciones por el Consejo de Administración son las siguientes:

LA SECRETARÍA GENERAL Y SECRETARÍA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN es el elemento de la estructura organizativa cuyo cometido y responsabilidad se centra en la coordinación general y el apoyo y prestación de servicios básicos al resto de las Direcciones, Divisiones y Unidades y Secciones orgánicas, teniendo asignados aquellos cometidos de carácter general y excepcional que pudieran incidir en la marcha de la Entidad.

A través de las Divisiones adscritas a la Secretaría General, se asumen las funciones de gestión y administración de la Asesoría Jurídica, de la Contratación Administrativa; de los Recursos Humanos, de los Servicios de Mantenimiento Corporativo y del Patrimonio de la Entidad.

En cuanto a las funciones que despeña la Secretaría del Consejo de Administración, las mismas se encuentran expresamente definidas en el artículo 21 y concordantes del Estatuto de SEPES aprobados por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre.

LA DIRECCIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA se configura como el elemento de la estructura organizativa cuyo cometido y responsabilidad se centra en la planificación y gestión financiera, presupuestaria y tributaria de la Entidad.

Asimismo se encarga de la relación directa con la Intervención General de la Administración del Estado y el Tribunal de Cuentas, en el desarrollo de las auditorías de las cuentas y de la actividad de la Entidad, así como de la relación con el Ministerio de Hacienda y Función Pública de todos los asuntos de trascendencia tributaria.

LA DIRECCIÓN COMERCIAL Y DE COMUNICACIÓN se configura como el elemento de la estructura organizativa cuyo cometido y responsabilidad se centra en

la definición de la política comercial y la comercialización de los activos producidos, en los términos y condiciones aprobados por el Consejo de Administración de SEPES.

Asimismo asumirá el desarrollo de las políticas de Marketing y Comunicación de la Entidad, la relación con los medios de comunicación y la gestión de los distintos perfiles sociales de SEPES en las redes sociales en coordinación con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y sus entidades dependientes.

LA DIRECCIÓN DE ESTRATEGIA Y COORDINACIÓN es el elemento de la estructura organizativa cuyo cometido y responsabilidad se centra en la coordinación y unificación informativa de las planificaciones y el control de los resultados; el establecimiento de metodologías de actuaciones y la monitorización de planificaciones; la supervisión de procesos y el seguimiento de resultados, la implantación de un Sistema de Gestión de la Calidad, la gestión de la Transparencia, la implantación del Plan de Transformación Digital de la Entidad y la iniciativa y la Viabilidad de Actuaciones.

Asimismo se centra en mantener y mejorar la imagen de la Entidad y de la marca SEPES y su proyección al exterior, la organización del protocolo y eventos vinculados a la actividad, participando en la coordinación informativa de la Entidad.

Tiene encomendada la actividad de Gabinete de la Dirección General y el seguimiento y revisión de los compromisos adoptados, así como las Relaciones Institucionales con el MIVAU, otros organismos, entidades y empresas públicas y privadas; y el seguimiento de la actividad Parlamentaria, la contestación de las preguntas y consultas parlamentarias.

LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y AGENDA URBANA se configura, junto con la Dirección de Proyectos y Obras, como los Servicios Técnicos de SEPES, encargados de materializar todos los procesos necesarios para cumplir el objetivo primordial de la Entidad, a saber, la transformación de suelo para poner a disposición de la ciudanía espacios para trabajar y vivir con dignidad.

Se considera operativamente eficaz dividir los Servicios Técnicos en dos Direcciones, de las cuales la de Planeamiento y Agenda Urbana resulta esencial para que todos los procesos de diseño urbano se ajusten a criterios propios del siglo XXI y las directrices que marca la Agenda Urbana Española en un horizonte temporal que culmina en 2030.

Se configura como uno de los elementos ejecutores de la actividad básica de SEPES, mediante la concertación de actuaciones, la formulación y/o supervisión de los instrumentos de planeamiento, la gestión y adquisición de suelo, la gestión urbanística de las actuaciones y de los aspectos medioambientales de los procesos urbanísticos.

LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS Y OBRAS se configura como la Dirección necesaria para que la fase final del proceso urbanístico, en la que se materializa todo lo planificado en fases anteriores, respete y mejore la calidad urbana aplicando criterios propios del siglo XXI.

Dicha Dirección es uno de los elementos ejecutores de la actividad básica de la Entidad, mediante la elaboración de Proyectos y la Ejecución de las Obras de Urbanización y, en su caso, de Edificación, culminando así los procesos urbanísticos.

El resto de la organización se estructura, a partir de las seis Direcciones, en Divisiones, Unidades y Secciones.

Se presenta, en el **anexo 1**, la estructura orgánica desarrollada a partir de la Dirección General y las seis Direcciones, Divisiones, Unidades y Secciones.

6.- CONJUNTO DE ENTIDADES PARTICIPADAS POR SEPES

SEPES, a lo largo de su trayectoria como Entidad Pública Empresarial, ha participado en la constitución de diversos entes instrumentales, en sus distintas formas jurídicas, siempre al amparo de la legislación vigente en cada caso y con el objetivo último de poder con ello coadyuvar a la consecución de sus fines.

En general, SEPES tiene una participación significativa en el capital de estas Entidades y actúa como impulsor y coordinador de su actividad. Estas entidades son un claro ejemplo de la aplicación del criterio de concertación con las Administraciones Públicas, que es primordial en la actividad de SEPES.

En concreto, participa en el capital social de las siguientes sociedades mercantiles:

a. Sociedades con participación superior al 50%:

   - SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L. S.M.E. (SEA)

b. Sociedades con participación inferior al 50%:

   - DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.
   - SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA (Saprelorca, S.A.)
   - BILBAO RÍA 2000, S.A.
   - PUERTO SECO DEL SUROESTE EUROPEO, S.L.
   - POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
   - GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.
   - VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, S.A., S.M.E., M.P.

c. Entidad urbanística en liquidación:
   - A.M.C. POLÍGONO INDUSTRIAL DEL VALLE DE GÜIMAR en liquidación.

En la actualidad, a los efectos de la formulación y aprobación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES en el cual, la sociedad dominante es SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, se ha consolidado por integración global la siguiente entidad:

- Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E. (SEA)

Por otro lado, se consolidan por puesta en equivalencia las siguientes entidades:

- Bilbao Ría 2000, S.A.
- Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (Saprelorca, S.A.)
- Deportivo Santa Ana, S.L.
- A.M.C. Polígono Industrial del Valle de Güímar (Entidad en liquidación)

Las sociedades mercantiles participadas por SEPES, con participación directa o indirecta en su capital social en más del 50% por entidades del sector público estatal, se rigen por las determinaciones de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, del título VII de la citada Ley 33/2003 de Patrimonio del Estado y, de forma subsidiaria, por el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, en particular el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, en particular las introducidas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como el resto de normativa contable española que resulte de aplicación, salvo en las materias en las que les sea de aplicación la normativa administrativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación.

Se acompaña como **anexo 2** una breve explicación de la denominación, naturaleza y régimen jurídico de las Entidades participadas por SEPES.

7.- POSICIÓN DE SEPES DENTRO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.

De conformidad con el Real Decreto 208/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y se modifica el Real Decreto 1009/2023, de 5 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, SEPES se encuentra adscrita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, a través de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, a quien corresponde la dirección estratégica, la evaluación y el control de los resultados de la actividad de SEPES. Corresponde a la persona titular de la Secretaría de Estado la presidencia de la Entidad.

SEGUNDA PARTE. - EL PROGRAMA ANUAL 2025

Contenido del Programa anual 2025

1. PREMISAS Y LÍNEAS PRINCIPALES DEL PLAN DE ACTUACIÓN

SEPES tiene como objetivo principal, la colaboración en el reequilibrio social y económico de todo el territorio español a través de la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, elaborando los proyectos de urbanización y ejecutando las infraestructuras urbanísticas necesarias.

SEPES debe seguir siendo un actor importante que contribuya al desarrollo del país, constituyéndose en un instrumento activo de las políticas gubernamentales, en la actualidad con especial orientación a la vivienda.

Por ello, la concepción de este Organismo, no puede limitarse a su función urbanizadora, como promotor de actuaciones urbanísticas, sino que debe configurarse como un instrumento de gestión y colaboración con las distintas Administraciones Públicas, para el cumplimiento de sus políticas de vivienda y de desarrollo económico. Estas actuaciones se canalizan a través de desarrollos urbanísticos para incrementar el parque de vivienda pública y para ubicar actividades productivas, que puedan contribuir a la creación de empleo y al fomento del correspondiente desarrollo socio económico. Todo ello, en el caso del suelo industrial, contrastando previamente la demanda real de la pequeña-mediana-gran empresa o el interés de aquellos inversores que busquen instalar sus proyectos empresariales en España y dentro de un proceso de desarrollo urbano racional y sostenible. En el caso de suelo residencial, y en colaboración público-privada, para ejecutar las políticas del Gobierno y hacer de la vivienda el quinto pilar básico del Estado de bienestar.

Para cumplir su misión, SEPES apuesta por:

- En el área residencial el SEPESva busca:
  - Recuperar la función social de la vivienda
  - Incrementar del parque público de vivienda mediante la activación de suelo público
  - Reciclar suelo urbano público y recuperarlo para atender políticas de vivienda asequible
  - Corregir desajustes del mercado de alquiler en zonas de alquiler tensionadas, activando el mercado con oferta de calidad y garantizando la sostenibilidad económica de las actuaciones
  - Favorecer el equilibrio territorial y afrontar el reto demográfico, coordinadamente con la activación de suelo para actividad económica.
- En la línea de desarrollo de espacios para usos empresariales el SEPESin busca:

- Fomentar el desarrollo socio-económico, el emprendimiento y la creación de empleo.

- Reactivar suelo para generar desarrollo industrial.

- Comparte con SEPESva el objetivo de favorecer el reequilibrio territorial y afrontar el reto demográfico.

- Perseguir el ideal de actuación como un ámbito mixto, con diversidad de usos y que combine zona residencial con área de actividad económica, generando un entorno urbano de mayor habitabilidad y movilidad, agradable, sostenible y saludable.

- Asegurar la viabilidad económica global de las actuaciones con el fin de procurar, en todo momento, su equilibrio presupuestario y el retorno de sus inversiones.

SEPES, para la consecución de sus objetivos hace uso de convenios interadministrativos que garantizan la sostenibilidad y viabilidad económica de aquellas actuaciones estratégicas atendiendo a su función social.

Como principal premisa del programa anual 2025 el presupuesto 2025-2027 recoge la continuidad de la tendencia positiva que se viene llevando desde 2014, concatenando resultados contables positivos, con la excepción del ejercicio 2020, debido al impacto de la pandemia en las ventas y valoraciones. En el ejercicio pasado, la Entidad continuó por la senda de los beneficios.

La Entidad, en la elaboración de estos presupuestos, ha tenido presentes los acontecimientos y la situación actual de la economía española enmarcada en una situación de gran incertidumbre internacional, que afecta a la práctica totalidad de los países occidentales.

Cabe destacar que la actividad ordinaria de SEPES depende de las decisiones de inversión, principalmente de empresas, lo cual tiene un componente procíclico, es decir, en los periodos de auge económico, aumenta la inversión en mayor medida que lo que crece la economía, y por el contrario, en momentos de recesión o de alta incertidumbre, las decisiones de inversión suelen caer mucho más acusadamente, especialmente la primera etapa que requiere un inicio del desembolso de la inversión, como es la adquisición de los terrenos.

ENTORNO MACROECONÓMICO INTERNACIONAL

Las perspectivas internacionales son de nuevo inciertas actualmente, por la escalada de los conflictos bélicos en la Franja de Gaza, el Mar Rojo y Ucrania; menor dinamismo de la actividad económica global (desaceleración en China más intensa de la prevista).

- Actividad:
    - La actividad económica mundial muestra signos de estabilización.
    - El crecimiento del PIB global en 2024 se ha revisado ligeramente al alza en los últimos meses, fundamentalmente debido a Estados Unidos, si bien se mantendría en tasas relativamente moderadas en términos históricos.

- Inflación:
    - El proceso de desinflación a escala global continúa incluso algo más rápido de lo previsto en algunas regiones.

- Energía:
    - Los precios de la energía en los mercados internacionales han seguido cayendo en los últimos meses, especialmente en el caso del gas natural, lo que habría contribuido al dinamismo de la actividad y a la moderación de la inflación.

- Política monetaria:
    - El Banco Central Europeo (BCE) ha bajado los tipos de interés en 0,25 puntos, hasta el 4,25%, en el que es el primer recorte desde marzo de 2016 y que llega casi dos años después del inicio del endurecimiento de su política monetaria para combatir la inflación.
    Además, ha recordado que, desde su reunión de septiembre 2023, la inflación ha descendido en más de 2,5 puntos y las perspectivas "han mejorado notablemente", al tiempo que la subyacente se ha moderado y la política monetaria ha mantenido unas condiciones de financiación restrictivas.
    No obstante, las presiones inflacionistas internas siguen siendo intensas "debido al elevado crecimiento de los salarios, y es probable que la inflación continúe por encima del objetivo hasta bien avanzado el próximo año". En este sentido, el organismo ha revisado al alza sus últimas previsiones de inflación de marzo, en dos décimas para 2024 y 2025, hasta el 2,5% y 2,2%, respectivamente, con lo que ha vuelto a retrasar a 2026, con un 1,9%, la consecución de su objetivo de estabilidad de precios.
    - La Fed, una semana después de que el BCE anunciara su primer recorte de tipos, ha decidido mantener los tipos de interés en el rango del 5,25%-5,5%. Una medida acompañada con un mensaje que viene a enfriar las expectativas de bajadas para este año, ya que la persistencia de la inflación ha sorprendido no habiendo progresos hacia el objetivo del 2%.

-Área del euro:
    - La actividad económica sigue mostrando un escaso dinamismo y las previsiones de crecimiento son modestas en el corto y medio plazo.
    - La evolución de la inflación ha sorprendido favorablemente en los últimos meses.

CONTEXTO ECONÓMICO NACIONAL

Evolución reciente de la economía española

- Actividad:
    - La estimación de la Contabilidad Nacional Trimestral –CNTR- (publicada el 26 de marzo) confirmó el crecimiento del PIB del 0,6% para 4T23, dos décimas por encima de la tasa del trimestre anterior. La composición de este crecimiento ofrece señales mixtas:
        - El crecimiento del PIB en 4 T 23 descansó, fundamentalmente, en el consumo público y en la variación de existencias que sorprendieron al alza. En cambio, el comportamiento del consumo privado y de la formación bruta de capital fijo sorprendió a la baja.
        - En el conjunto de 2023 el vigor del consumo público contrasta con el menor dinamismo del consumo privado y la debilidad de la inversión.
    - La creación de empleo mantiene un elevado dinamismo en los primeros meses de 2024, favorecida, como en trimestres anteriores, por el impulso proveniente de los trabajadores de nacionalidad extranjera.
    - Los indicadores de confianza han mostrado una evolución favorable en el primer trimestre del año.

- Los resultados de la Encuesta del Banco de España sobre la Actividad Empresarial (EBAE) sugieren que, en el conjunto del primer trimestre, la facturación habría retrocedido en términos agregados en relación con el trimestre precedente.
- Las dinámicas de crédito parecen estabilizarse, tanto en términos de precios -elevados- y cantidades -débiles- como en cuanto a las condiciones de la oferta -de las entidades- y de la demanda -de hogares y empresas-.

- Precios:
  - La inflación general ha mostrado cierta variabilidad en los primeros meses del año, muy condicionada por la evolución de los precios energéticos y la reversión parcial de las medidas de apoyo ante la crisis energética.
  El diferencial con la UEM se ha mantenido positivo en los últimos meses, en base a los componentes de alimentos y energía, mientras que la inflación subyacente evoluciona de forma similar en España y el área del euro.
  - Los precios de los alimentos han prolongado su senda de desaceleración en los últimos meses. Los precios de los derivados de cereales y de lácteos son los que más han contribuido a la desaceleración del agregado de alimentos procesados, mientras que los incrementos en el precio del aceite se mantienen tasas interanuales cercanas al 70%.
  - La inflación subyacente ha proseguido su senda de ralentización (hasta registrar una tasa interanual del 3,1% en marzo), si bien con una cierta heterogeneidad entre sus diferentes rúbricas. Ésta ha sido más gradual que la correspondiente a la inflación general.
  Además, se observa una desaceleración más acusada en los precios de los bienes industriales no energéticos que en los precios de los servicios.

Previsiones para 2024-2026

El Banco de España ha elevado cuatro décimas, hasta el 2,3%, su previsión de crecimiento de la economía española para este 2024, pero también ha revisado al alza la tasa media de inflación del actual ejercicio, hasta el 3%, aunque espera una "moderación gradual" en los próximos meses.

Se mantienen sin cambios las previsiones de crecimiento para 2025 (1,9%) y 2026 (1,7%) y ligeramente a la baja la tasa de paro, que permanecerá por encima del 11% al final del periodo, según el informe trimestral de la entidad publicado en junio, que recoge la actualización de las proyecciones macroeconómicas hasta 2026.

Sin embargo, "el proceso de desinflación" ha sido menos intenso de lo esperado, por el repunte del petróleo y el gas, y la "resistencia a la baja" de los servicios, lo que ha provocado la revisión de tres décimas al alza de la tasa media de inflación para este año (3%) y de una décima más para los dos siguientes (2% en 2025 y 1,8% en 2026).

La inflación de los alimentos disminuirá al 4,5% en 2024 y a alrededor del 2,5% en 2025 y 2026, aunque se esperan "altibajos" y que la reversión, a partir de julio, de la rebaja del IVA de los alimentos ejerza "una cierta presión al alza" en la segunda mitad del año.

En este contexto, el Banco de España avanza que la tasa de crecimiento del segundo trimestre sería del 0,5%, dos décimas inferior a la registrada el primero.

La demanda interna será "el principal soporte de la actividad" a lo largo del horizonte de proyección, con el consumo de los hogares como "componente con una mayor aportación positiva al crecimiento del PIB", según el Banco de España.

Proyecta que gane tracción debido al buen comportamiento del empleo, a la reducción de las presiones inflacionistas, a la recuperación de la confianza de los consumidores y a una mejora gradual de las

condiciones de financiación, a lo que suma "cierta corrección" de la tasa de ahorro, si bien destaca que el consumo per cápita no recuperará el nivel prepandemia hasta 2025.

La inversión productiva, que todavía permanece 0,2 puntos porcentuales por debajo de su nivel prepandemia, continuará recuperándose favorecida por los fondos europeos, con costes de financiación y niveles de incertidumbre aún elevados.
También se prevé que la inversión en vivienda repunte ligeramente en los próximos trimestres, a la vista de los indicadores de ejecución de obra y de compraventas, y a pesar de "las presiones alcistas" sobre el precio.

La entidad advierte de que la contribución del sector exterior (exportaciones e importaciones) al crecimiento se moderará en 2024 y se situará en niveles prácticamente nulos en el bienio posterior.

Las exportaciones de bienes "podrían mostrar una evolución más positiva en los próximos meses", pero ese dinamismo se vería compensado por la recuperación de las importaciones, impulsada por la mejora de la actividad manufacturera y la inversión empresarial.

Los flujos turísticos procedentes del exterior seguirán contribuyendo al dinamismo de la actividad, impulsados por la creciente diversificación geográfica y estacional del turismo extranjero que está llegando a España.

La tasa de paro se reducirá con mayor lentitud, debido a la moderación esperada en el ritmo de creación de empleo y al avance previsto de la población activa por unos flujos de inmigración "relativamente elevados", de acuerdo con la fuente.
Como resultado, la tasa de paro descenderá al 11,6% en 2024, al 11,3% en 2025 y al 11,2% en 2026, con una ligera recuperación de la productividad.

El Banco de España ha mejorado sus estimaciones de déficit, pero no prevé que baje del 3% en todo el periodo, ya que espera que se reduzca al 3,3% del PIB en 2024, al 3,1% en 2025 y que repunte al 3,2% en 2026.

La entidad recuerda que las nuevas reglas fiscales implicarán ajustes en la política fiscal a partir de 2025 que no están incorporados a estas proyecciones.

Las sentencias que anulan varios preceptos relativos al impuesto de sociedades y que dan derecho a deducción en el IRPF a algunos mutualistas podrían sumar 0,2 puntos de PIB al déficit de 2024.

La deuda pública también se ha revisado a la baja: al 105,8% del PIB en 2025, al 106,2% en 2025 y al 107,2% en 2026.

Para 2025, la mejora de la coyuntura europea debería hacerse más patente, propiciando un repunte del crecimiento del PIB hasta el 2%. La inversión también debería afianzarse, pudiendo por fin recuperar en el transcurso del año el nivel previo a la pandemia, tanto en el segmento de bienes de equipo como en el residencial. El mejor comportamiento de la inversión compensaría la ligera desaceleración del consumo, de forma que la aportación de la demanda al crecimiento se mantendría en 1,8 puntos. El sector exterior aportará 0,2 puntos gracias a la mejora de los mercados de exportación.

En cuanto a la inflación, el proceso de desescalada continúa, pero puede verse condicionado por el comportamiento de algunos componentes, particularmente los servicios, y por el calendario de retirada de las medidas antiinflación del Gobierno. Asumiendo que no habrá shock energético, la tasa media anual de inflación sería este año del 3,2%, tres décimas menos que en 2023. La reversión de las medidas antiinflación se traduce en un incremento del IPC estimado en cuatro décimas. La desinflación será más pronunciada en 2025 y el IPC avanzará un 2,3%, acercándose al objetivo del BCE.

El ciclo de creación de empleo proseguirá y permitirá que la tasa de paro baje al 11,2% a finales de 2024, nivel todavía muy elevado en comparación europea. En 2025 la tasa de paro caería hasta el 10,3% a final de año.

El menor crecimiento económico junto con la desinflación y la subida de los tipos de interés dificultarán la corrección de los desequilibrios presupuestarios

Principales elementos detrás de estas previsiones

Algunos de los factores que contribuirán positivamente al dinamismo de la actividad:

- Disipación gradual del impacto negativo del endurecimiento de la política monetaria sobre la actividad
- Avance de las rentas reales y reactivación paulatina de la economía europea y global
- Mayor despliegue de los fondos NGEU y crecimiento poblacional previsto

Algunos de los factores que contribuirán negativamente al dinamismo de la actividad:

- Agotamiento de algunos vientos de cola que han impulsado recientemente el crecimiento
- Persistencia de considerables tensiones geopolíticas y precios de la energía por encima de su nivel pre pandemia
- Posibles elementos estructurales en la debilidad reciente de la inversión.

El riesgo más preocupante es el de una perturbación financiera más intensa de lo anticipado, con la subida de tipos de interés, los pagos por intereses de los hogares y de las empresas no financieras se incrementarán de manera significativa. La merma de poder adquisitivo es importante, además de plantear un riesgo mayor de impago para esos sectores. Por otra parte, si bien la posición financiera de las entidades es más sólida que en los tiempos de la burbuja inmobiliaria, el entorno les podría incitar a un endurecimiento del crédito más pronunciado de lo anticipado.

Para el ejercicio 2025, SEPES ha presupuestado unos beneficios después de impuestos de 41,9 millones de euros anuales.

El mantenimiento de esta senda de beneficios se basa, concretamente, en la consecución de los siguientes objetivos:

I. Ventas.

SEPES cuenta, aproximadamente, con 9 millones de metros cuadrados de suelo desarrollado en comercialización, valorados contablemente en 405,8 millones de euros, por lo que uno de los objetivos fundamentales es enajenar los mismos con el fin de ponerlos a disposición para la implantación de proyectos empresariales que generen empleo, actividad económica y sirvan para el desarrollo de los municipios en los que se ubican y para conseguir nuevo suelo que contribuya al incremento del parque público de vivienda del Estado.

En 2023 el **importe neto de la cifra de negocios** ha ascendido a los 18,3 millones de euros, dvidido en:
- **Ventas** han alcanzado una cifra de 17,9 millones de euros, si bien los próximos ejercicios siguen suponiendo un reto para la Entidad, en la parte que se refiere a los ingresos por ventas comerciales. En buena medida los resultados que se obtengan por las ventas deben servir, de

una parte, para hacer frente a los compromisos financieros, y de otra, para poder abordar inversiones que pongan en valor activos patrimoniales que, por su potencial, generarán mayores ingresos en el futuro y permitirán recuperar importantes inversiones realizadas en el pasado para la adquisición de esos suelos.
- **Prestaciones de servicios**, se han registrado 0,4 millones de euros, en concepto de la compensación por los gastos generales de la propia Entidad (13%) recogida en el Convenio entre el MITMA y SEPES de 2022, para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (plan de viviendas para el alquiler asequible).

Para el ejercicio 2025 se ha presupuestado, como importe neto de la cifra de negocio, la cantidad de 88,9 millones de euros (81,2 millones por ventas comerciales y 7,8 millones por otros ingresos).

Para la estimación de las ventas comerciales, se ha analizado la venta ordinaria de suelo, viviendas, naves y locales, en atención a la evolución del mercado en los últimos años.

Dichos cálculos toman en consideración el mayor o menor interés por el suelo urbanizado de la Entidad (respecto a años anteriores), la concreción de proyectos relevantes en algunas de las actuaciones que resultan atractivos para otros operadores que buscan localizarse en sus inmediaciones e incluso la puesta en valor estos años de desarrollos urbanísticos de gran potencial y que adolecían de servicios importantes (como un buen acceso).

Mención aparte merecen los ingresos que provienen de la entrega de actuaciones adscritas al PVAA, o a viviendas a las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, en virtud de los convenios suscritos con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para su ejecución.

II. Inversiones y Actuaciones en Política de Vivienda

Inversiones:

Dentro del programa de inversiones para el período 2025-2027, debemos distinguir dos grandes grupos:

- Un primer grupo constituido por aquellas inversiones en actuaciones urbanísticas que la Entidad realiza según entiende que puede dar mejor cumplimiento a su objeto social con los recursos que ya cuenta; y
- un segundo grupo fruto de convenios de colaboración con el MIVAU en los que debe quedar garantizada la sostenibilidad económica de SEPES por cualquier obligación o incidencia derivada de la ejecución de los acuerdos administrativos, tal y como establece expresamente el RD Ley 26/2020 de 7 de julio. Dichas actuaciones son financiadas mediante aportaciones directas de los PGE.

1. Actuaciones en el ámbito industrial. Entre las principales actuaciones, en las que se prevé realizar inversiones en el año 2025, destacan:

- "Zal de Valencia", en Valencia, por 3,0M€.
- "Plataforma Intermodal de Torneros-Grulleros" en Onzonilla (León) por 2,1M€.
- "El Sequero Ampliación", en Arrúbal (La Rioja), por 1,5M€.
- "Oretania-Industrial de Ciudad Real 1ª Fase", en Oretania (Ciudad Real), por 1,5M€.

- "Campamento", en San Roque (Cádiz), por 1,2M€.
- "Valcorba", en Soria, por 0,9M€
- "La Senda", en La Rioja, por 0,5M€.
- "Actuación Industrial El Recuenco", en La Rioja, por 0,2 M€.

2. En el ámbito residencial, realizaremos tres tipos de operaciones:

a) Actuaciones en política de vivienda:

El Gobierno tiene como uno de sus principales objetivos recuperar una política activa de vivienda con un marcado carácter social que cumpla con el mandato constitucional de garantizar una vivienda digna a todos los españoles y a tal fin pretende reequilibrar el mercado de vivienda y aliviar el "estrés financiero" de los hogares más vulnerables. Para ello, utilizará una amplia batería de instrumentos y medidas que le permita actuar en el mercado de vivienda con un impacto en el corto plazo. Dentro de dichas medidas se encuentra el "Plan de Vivienda para el alquiler asequible (PVAA)". Dicho Plan, no sólo ampliará la oferta de vivienda social para alquiler, sino que además impulsará el empleo y el crecimiento en el sector de la construcción.

El Consejo de Administración de SEPES, en su sesión de 11 de mayo de 2022, ha aprobado un convenio entre MITMA y esta entidad pública, que determina los ámbitos geográficos de cada actuación, las modalidades de participación de SEPES y las aportaciones económicas a realizar por el Estado. Este marco institucional de colaboración garantiza la sostenibilidad económica de SEPES por cualquier obligación o incidencia derivada de su ejecución. Dicho convenio fue suscrito el 10 de noviembre de 2022. En abril de 2023 se firmó una adenda al convenio que amplía el escenario de actuación, diversificando las políticas de actuación a zonas susceptibles de equilibrio territorial y/o reto demográfico, a suelo dotacional que admita uso residencial para alojamientos dotacionales en equipamientos locales y actuaciones que provoquen sinergias positivas con ámbitos de actividad económica cercana.

En lo que respecta a SEPES, en calidad de instrumento del MIVAU como ejecutor directo en el marco de sus competencias, se ha analizado su contribución al Plan poniendo a disposición del MIVAU solares que resulten de su actividad urbanizadora en mútiples localizaciones declaradas prioritarias por su especial situación de falta de viviendas en el tipo de tenencia alquiler.

Las actuaciones residenciales identificadas inicialmente por cumplir las condiciones establecidas por el Ministerio son:

- Sevilla, "ARI-DBP-07 Regimiento de Artillería"
- Málaga, "Buenavista Residencial"
- Ibiza, "Ca n`Escandell"
- Palma de Mallorca, "Son Busquets"
- Madrid, "APR 10.02 (Operación Campamento)"
- Valencia, "Parque Central de Ingenieros"
- Valencia, "Regimiento de Artillería"
- Sevilla, Dos Hermanas "El Quintillo"
- Mahón, "Vasallo"

- Soria, "Antonio de Nebrija"
- Barcelona, "Carrer del Foc"
- Tarragona, Batea, "Joan Miró"
- Gerona, Sarrià de Ter, "El Trévol"
- Cáceres, Navalmoral de la Mata, "Los Viñazos"
- Lugo, Piedrafita do Cebreiro, "Avenida de Castilla"
- Vizcaya, Basauri, "La Basconia"

Adicionalmente, según acuerdo del Comité de Seguimiento del Convenio del 21 de junio de 2023, en virtud de acuerdo de 9 de mayo de 2023 del Consejo de Ministros, se encomienda a los Ministerios de Defensa, de Hacienda y Función Pública y de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se ha realizado una aportación patrimonial de 622.265.566,67 euros para potenciar el desarrollo urbanístico y la promoción de vivienda asequible a través del desarrollo y promoción de diversas propiedades de titularidad del Ministerio de Defensa.

Cabe destacar, que hay otras actuaciones que se podrían incorporar al PVAA, dado que el Comité de Seguimiento, ha ido adscribiendo nuevas actuaciones al PVAA de forma escalonada, que se han incluido en la programación de inversiones.

Las consignaciones presupuestarias al Convenio actualmente ascienden a 621.627.068,71 euros en actuaciones ya adscritas al PVAA y 622.265.566,67 euros en actuaciones en fase de análisis, conforme a la encomienda del Acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de mayo de 2023:

- 21.518.000 euros en 2018 transferidos por Resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, de 19 de diciembre de 2.018 del entonces Ministerio de Fomento, para el Plan de viviendas para el alquiler asequible, entonces denominado Plan 20.000.
- 21.563.919,12 euros en 2020 por Resolución del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 22 de diciembre de 2.020, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transfirió a SEPES para el mismo Plan.
- 100.360.000 euros en 2021 por Resolución de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 21 de diciembre de 2.021, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transfirió a SEPES para el mismo Plan.
- 115.360.000 euros en 2022 conforme al apartado primero de la Estipulación Cuarta del Convenio se transfirió a SEPES la partida 17.09.261N.871 "SEPES. (Plan 20.000)", incluida en el presupuesto del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022.
- 102.825.149,59 euros en 2022 por Resolución de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 20 de diciembre de 2.022, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transfirió a SEPES para el PVAA.
- 260.000.000 euros en el ejercicio 2023 mediante la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado, que incluye en el presupuesto del MITMA la aplicación 17.09.261N.871 "SEPES. (Plan de viviendas para alquiler asequible)" dotada con 260.000.000 de euros.
- 622.265.566,67 euros, en el ejercicio 2023, en la aplicación presupuestaria 17.09.261N.871 "SEPES: Plan 20.000", en relación con la adquisición de suelos al Ministerio de Defensa.

Durante 2025, SEPES realizará importantes inversiones relacionadas con dichas actuaciones, la mayoría centradas en adquisición de suelos, urbanización de los suelos brutos, y trabajos de planeamiento y proyectos encaminados a obtener los documentos urbanísticos preceptivos así como la licitación de obras una vez obtenidos estos para conseguir la entrega de solares en los años consecutivos. Cabe destacar:

- 151,5M€ en la compra de suelos al Ministerio de Defensa conforme a la encomienda del Acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de mayo de 2023.
- 17M€ en la actuación "ARI-DBP-07 Regimiento de Artillería" de Sevilla en urbanización de los terrenos.
- 10,4M€ en la actuación "Ca n'Escandell", de Ibiza (Baleares) en urbanización de los terrenos.
- 8,3M€ en la actuación "Carrer del Foc" de Barcelona, en adquisición de suelo.
- 3,1M€ en la actuación "APR 10.02 (Operación Campamento)", de Madrid, en urbanización de los terrenos.
- 0,8M€ en la actuación "Parque Central de Ingenieros", de Valencia, en urbanización de los terrenos.
- 0,7M€ en la urbanización de los terrenos en la actuación "Buenavista Residencial" en Málaga.

b) Actuaciones de Edificación de Vivienda Protegida. De acuerdo con los Convenios suscritos con las Ciudades Autónomas de Melilla y de Ceuta. En 2025 se invertirán 0,06 M€ en la realización del proyecto de urbanización de la parcela D2 en Loma Colmenar (Ceuta) para concluir la construcción de las viviendas, en el ejercicio 2028, con una inversión estimada de 12,8 M€.

c) Otras Actuaciones residenciales: Alguna de estas actuaciones podrá ser incorporada al PVAA en el caso de que así se estimara por el MIVAU.

III. Gastos de funcionamiento

La Entidad ha aumentado de forma significativa los objetivos a perseguir, tanto en cantidad, como en la singularidad y tamaño de las actuaciones, como por ejemplo la actuación "APR 10.02 Operación Campamento" en Madrid, que requerirá fuertes inversiones de cientos de millones de euros en un elevado plazo de tiempo.

Los nuevos encargos del Ministerio de adscripción (MIVAU) para impulsar el Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible (PVAA) y el Convenio PVAA 2022 de Colaboración entre el MITMA (competencia asumida ahora por 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, en el primer trimestre de 2023, SEPES solicitó, sin perjuicio de la Tasa de Reposición Ordinaria, una Tasa de Reposición Específica para la formalización de 50 nuevos contratos indefinidos vinculados a la ejecución del PVAA. Asimismo, solicitó la autorización de creación y cobertura de un puesto de alta dirección motivada por la necesidad de una reorganización de la estructura directiva, derivada de un incremento sustancial de funciones, que fue

aprobada mediante resolución de fecha 8 de marzo de 2023 de la Dirección General de Función Pública.

Con fecha 31 de marzo de 2023, la Dirección General de la Función Pública resolvió autorizar las 50 contrataciones indefinidas solicitadas; 35 a ejecutarse en 2023 y los 15 restantes podrán ejecutarse durante el año 2024, condicionadas a la evolución del PVAA y al cumplimiento por SEPES de los objetivos previstos en el mismo.

Conforme a lo anterior, en 2023 se dio cobertura al puesto de alta dirección y se tramitó una oferta de empleo público que incluía las 35 de plazas autorizadas para dicho ejercicio, cuyos procesos selectivos finalizarán en 2024, que darán cobertura a diferentes y nuevos perfiles para el refuerzo las áreas críticas, que se requieren para potenciar y modernizar la actividad de la Entidad.

Respecto a las 15 contrataciones restantes se condicionaban a que, con carácter previo a su ejecución, SEPES remitiese a la Dirección General de Función Pública la documentación necesaria que permitiese valorar la evolución y el cumplimiento de objetivos señalados para el desarrollo del PVAA. Cumplido el trámite, con fecha 19 de abril de 2024 la Dirección General de Función Pública prestó su conformidad a las citadas 15 contrataciones, cuya oferta de empleo público se ha publicado en junio de 2024.

La Entidad ha estimado un incremento de los gastos de funcionamiento en proporción con el incremento de la plantilla. El número medio de empleados esperado para el ejercicio 2025 es de 185, un 6,3% superior a la media del ejercicio 2024 y un 33% superior a la media de 2023.

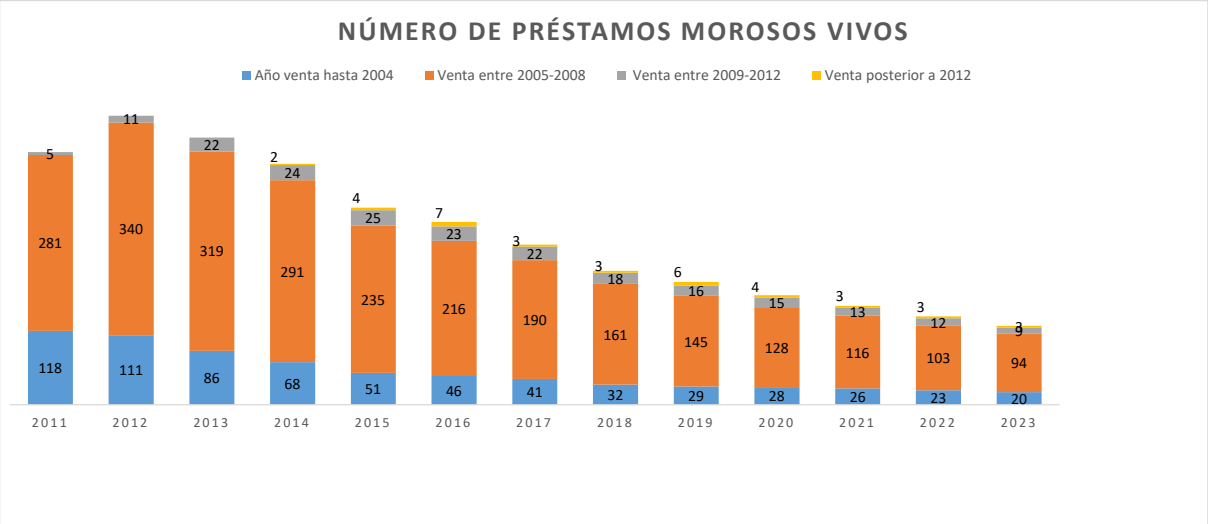
En base a lo anterior, el gasto de personal, para el ejercicio 2025, se ha estimado en 11,8 millones, con un incremento del 2,86% respecto al ejercicio anterior. A partir del ejercicio 2024 se cambia la tendencia de la Entidad, tras muchos ejercicios reduciendo personal, principalmente, como consecuencia de las jubilaciones del personal y la amortización de dichas plazas.

IV. Mejora de la situación de morosidad

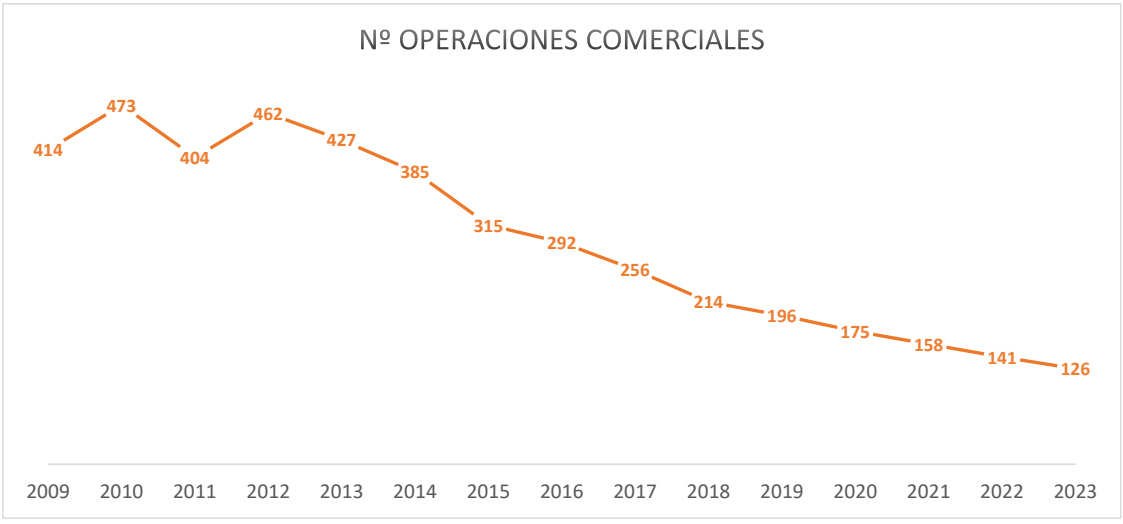
La morosidad de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas realizadas en períodos anteriores a 2008, principalmente 2005 a 2008, que supone en la actualidad, aproximadamente, el 95% de la deuda vencida en mora. Dicha morosidad ha ido disminuyendo en los últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad. El principal vencido más el pendiente de vencimiento, se ha visto reducido en un 73% habiendo pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 20 millones de euros al cierre de 2023.

Hay que destacar que el número de morosos no aumentó en el ejercicio 2023 ni el importe de los mismos, únicamente se incrementó el devengo de los intereses de demora, que posteriormente son deteriorados en su mayoría.

En el cuadro siguiente se presenta la evolución del número de operaciones morosas vivas en cada uno de los ejercicios, así como su desagregación en función del año en el que se realizó la operación de venta.



El número de operaciones morosas, en el ejercicio 2023, ha disminuido en 15, siendo las previsiones de la Entidad ir disminuyéndolas paulatinamente, dado que la mayoría de las acciones judiciales contra los clientes morosos se iniciaron hace ya más de una década. La falta de garantía hipotecaria, en algunas de las ventas, hace que los plazos de recuperación y finalización de los expedientes se vean dilatados en el tiempo.



Las normas de comercialización de SEPES establecen como procedimiento general de ventas el concurso público en el que se prioriza las ofertas al contado frente a las aplazadas, lo que ha supuesto la disminución de las operaciones con pago aplazado y por ende, una importante disminución del riesgo de mora.

En los casos en que son aplazadas, deben contar obligatoriamente con una hipoteca en garantía del pago, permitiendo ejercitar la acción ejecutiva y privilegiada que garantizará el retorno de la inversión, en caso de impago.

2. DESINVERSIONES EN EMPRESAS PARTICIPADAS.

Avanzar y/o finalizar, los procesos de extinción de las Entidades en las que dicha decisión de extinción fue adoptada en ejercicios anteriores:

- A.M.C. Polígono Industrial del Valle de Güimar (se prevé su liquidación en 2025).

- Deportivo Santa Ana, S.L., SEPES está interesado en la venta de las instalaciones deportivas que son objeto de cesión y en las que fundamenta la sociedad Deportivo Santa Ana, S.L. su actividad, habiéndose dado los pasos para la búsqueda de comprador de las mismas.

3. COLABORACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

SEPES continuará colaborando con otras Administraciones Públicas y en el suministro de información con la Agencia Tributaria.

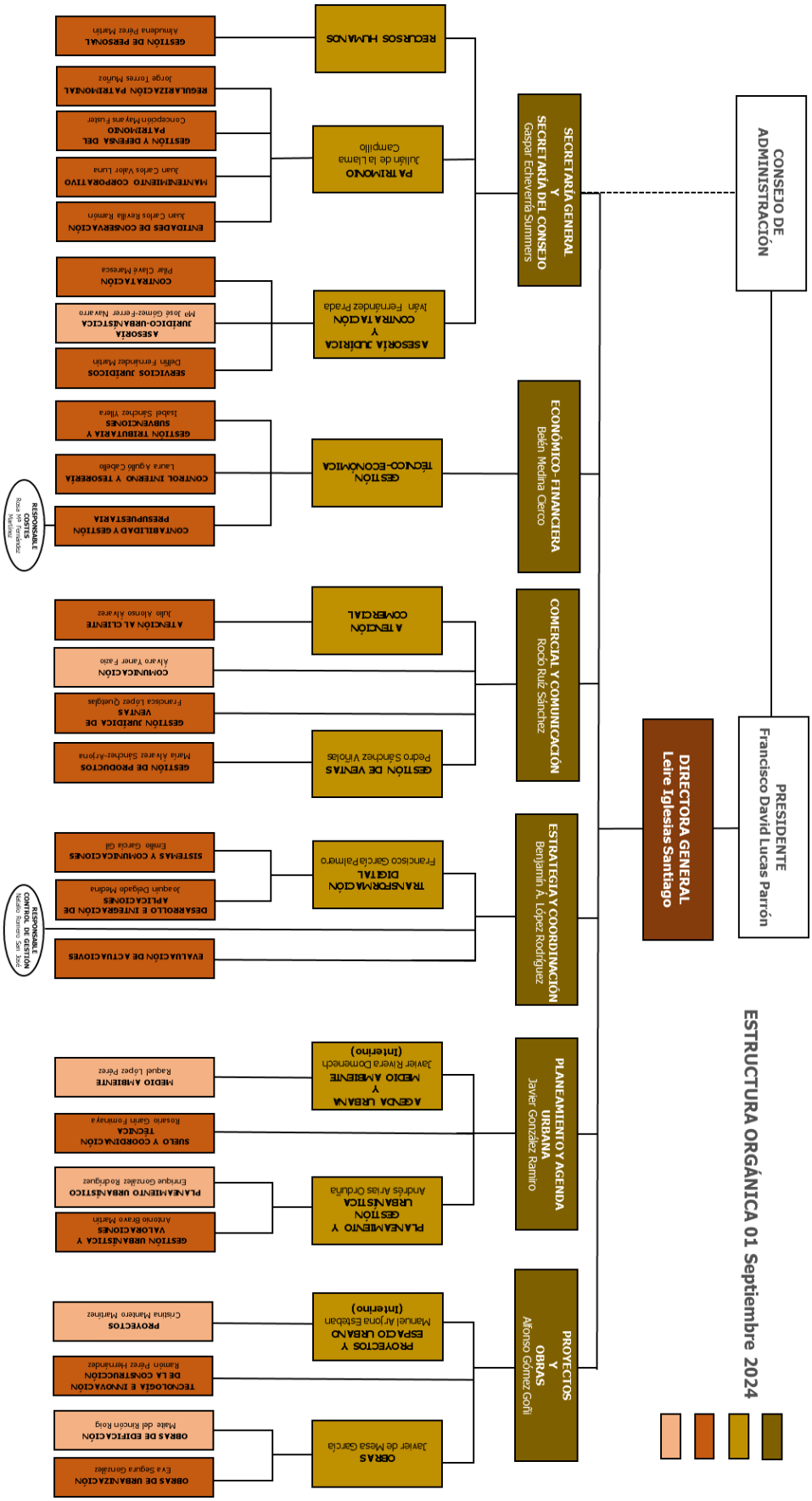
Los avances en la colaboración con otras Administraciones Públicas se ha destacado en el PVAA, que además requiere la firma de protocolos y convenios con cada una de las administraciones locales involucradas en el desarrollo de las actuaciones.

4. FACTORES CON ESPECIAL INCIDENCIA EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN ANUAL.

Tiene especial relevancia en la ejecución del Plan anual, y por ello se destaca en el presente epígrafe, los plazos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas que, en gran medida, dependen de otros agentes públicos y privados con responsabilidad en el proceso, que pueden dilatar su ejecución.

ANEXO 1

ESTRUCTURA ORGÁNICA DE SEPES


ESTRUCTURA ORGÁNICA 01 Septiembre 2024
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
PRESIDENTE
Francisco David Lucas Parrón
DIRECTORA GENERAL
Leire Iglesias Santiago
SECRETARÍA GENERAL Y SECRETARÍA DEL CONSEJO
Gaspar Echeverría Summers
RECURSOS HUMANOS
GESTIÓN DE PERSONAL
Almudena Pérez Martín
PATRIMONIO
Julián de la Llama Campillo
REGULARIZACIÓN PATRIMONIAL
Jorge Torres Muñoz
GESTIÓN Y DEFENSA DEL PATRIMONIO
Concepción Hayas Fuster
MANTENIMIENTO CORPORATIVO
Juan Carlos Valor Luna
ENTIDADES DE CONSERVACIÓN
Juan Carlos Revilla Ramón
ASESORÍA JURÍDICA Y CONTRATACIÓN
Iván Fernández Prada
CONTRATACIÓN
Pilar Clavé Marsca
ASESORÍA JURÍDICO-URBANÍSTICA
Mª José Gómez-Ferrer Navarro
SERVICIOS JURÍDICOS
Dolfin Fernández Martín
ECONÓMICO- FINANCIERA
Belén Medina Cierco
GESTIÓN TRIBUTARIA Y SUBVENCIONES
Isabel Sánchez Tilera
GESTIÓN TECNICO-ECONÓMICA
CONTROL INTERNO Y TESORERÍA
Laura Águila Cabello
CONTABILIDAD Y GESTIÓN PRESUPUESTARIA
RESPONSABLE COSTES
COMERCIAL Y COMUNICACIÓN
Rocío Ruiz Sánchez
ATENCIÓN COMERCIAL
ATENCIÓN AL CLIENTE
Julio Alonso Álvarez
COMUNICACIÓN
Álvaro Yaner Fazio
GESTIÓN DE VENTAS
GESTIÓN JURÍDICA DE VENTAS
Francisca López Quedglas
GESTIÓN DE VENTAS
Pedro Sánchez Viñolas
GESTIÓN DE PRODUCTOS
María Álvarez Sánchez-Arjona
ESTRATEGIA Y COORDINACIÓN
Benjamín A. López Rodríguez
TRANSFORMACIÓN DIGITAL
Francisco García Palmero
DESARROLLO E INTEGRACIÓN DE APLICACIONES
Joaquín Delgado Medina
SISTEMAS Y COMUNICACIONES
Emilio García Gil
EVALUACIÓN DE ACTUACIOVES
RESPONSABLE CONTROL DE GESTIÓN
PLANEAMIENTO Y AGENDA URBANA
Javier González Ramiro
AGENDA URBANA Y MEDIO AMBIENTE (Interino)
Javier Rivera Domenech
MEDIO AMBIENTE
Raquel López Pérez
SUELO Y COORDINACIÓN TÉCNICA
Rosario Giron Fominaya
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Andrés Arias Ordúña
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Enrique González Rodríguez
GESTIÓN URBANÍSTICA Y VALORACIONES
Antonio Bravo Martín
PROYECTOS Y OBRAS
Alfonso Gómez Goñi
PROYECTOS Y ESPACIO URBANO (Interino)
Manuel Arjona Esteban
PROYECTOS
Cristina Manteca Martínez
TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
Ramón Pérez Hernández
OBRAS
Javier de Mesa García
OBRAS DE EDIFICACIÓN
Maite del Rincón Roig
OBRAS DE URBANIZACIÓN
Eva Segura González

ANEXO 2.

DIRECTORIO DE SOCIEDADES Y ENTIDADES PARTICIPADAS

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO S.L. S.M.E. (SEA).

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO S.L. S.M.E. (SEA), es una sociedad pública estatal, constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, el 2 de junio de 2003.
Tiene su domicilio social en el término municipal de Santiago de Compostela (A Coruña).

SEA es un instrumento de iniciativa pública para la creación de Parques Empresariales en Galicia y con ello impulsar el desarrollo económico y social de Galicia. En concreto, de acuerdo con sus Estatutos Sociales los principales objetivos de SEA son los siguientes:

1. Adquisición por cualquier título y la tenencia de terrenos y bienes inmuebles, para proporcionar y obtener suelo industrial, o de otros usos complementarios a éste.
2. La urbanización de los terrenos, la construcción, promoción y explotación de polígonos industriales o del propio suelo industrial en cualquier otra forma o régimen de gestión o explotación.
3. La redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los órganos correspondientes.
4. La actuación urbanizadora y edificatoria, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.
5. La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial.

Por acuerdo del Consejo de Ministros, se estableció la incorporación de la totalidad de las acciones titularidad de INFOINVEST S.A. (grupo del que formó parte, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, hasta el 30 de abril de 2010) representativas del 85% de dicha sociedad en favor de SEPES.

Cuando se le transfiere la participación en SEA, SEPES era partícipe de la sociedad SUELO INDUSTRIAL DE GALICIA S.A. (SIGALSA).

El Consejo de Ministros, en su reunión del 16 de marzo de 2012, a propuesta del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, aprobó el "Plan de Reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional estatal" publicado mediante Orden HAP/583,2012, de 20 de marzo, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 24 de marzo del 2012.

Con el fin de solucionar las duplicidades y solapamientos de las estructuras societarias y las ineficiencias operativas existentes que conllevan un incremento del gasto en el sector público empresarial se acuerda la Fusión de SEA y SIGALSA mediante la absorción de SIGALSA por parte de SEA.

Así mismo se modifica el objeto social de SEA extendiéndose a aquellas actividades de SIGALSA que no estuvieran incluidas en su objeto social.

Con fecha de 31 de julio de 2013, mediante escritura pública autorizada por la Notario de Madrid, Dª Elisa López-Monís Gallego, con nº 947 de su protocolo, se elevó a pública la fusión por absorción de las sociedades mercantiles SEA (como sociedad absorbente) y SIGALSA (como sociedad absorbida).

Con el proceso de fusión se redujo la plantilla media en 8 trabajadores, pasando de 13 en el ejercicio 2011, a 5 trabajadores en la actualidad.

En relación a los miembros del Consejo de Administración, su número también se vio reducido de 11 (7 consejeros de SIGALSA y 4 de SEA) a 3 miembros.

En la actualidad el capital social de la Sociedad asciende a 79.169.029,55 euros, representado por 5.462.071 participaciones sociales de la misma clase.

Como resultado de la ampliación de capital llevado a cabo, como consecuencia de la operación de fusión por absorción de ambas sociedades, la participación del capital social quedó de la manera en que se refleja en el cuadro que se acompaña adjunto:

Socios	Participación %
SEPES	83,44
Instituto Galego de Vivienda e Solo	14,26
ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA,S.A.	1,65
XUNTA DE GALICIA	0,65

DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.

La Sociedad Deportivo Santa Ana, S.L., es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida el 17 de marzo de 1992 como sociedad anónima, y cuya forma jurídica pasó al de sociedad de responsabilidad limitada el 1 de julio de 2009.
Tiene su domicilio social en el término municipal de Cartagena (Murcia).

Tiene como objeto social la gestión, promoción, desarrollo, explotación y otras actividades complementarias de centros deportivos, zonas de recreo, ocio y esparcimiento y cualquier otra instalación accesoria que le pueda ser encomendada por cualquier ente Estatal u organismo de carácter público o privado.

El capital social es de 60.160 €, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado, dividido en 80 participaciones sociales de 752 € de valor nominal.

En la actualidad la distribución del capital social se lleva a cabo conforme al siguiente cuadro:

Socios	Participación %
SEPES	**48,75**
ACCIONISTAS PRIVADOS	**51,25**

Desinversión: Esta sociedad se encontraba incluida en el Anexo VI (Sociedades mercantiles susceptibles de desinversión) en la Orden HAP/583/2012, de 20 de marzo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012, por el que se aprueba el plan de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional estatal.

Con el fin de dar cumplimiento al anterior acuerdo del Consejo de Ministros, SEPES está interesado en la venta de las instalaciones deportivas que son objeto de cesión y en las que fundamenta la sociedad Deportivo Santa Ana, S.L. su actividad, dándose los pasos para la búsqueda de comprador de las mismas.

SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA S.A. (Saprelorca, S.A.)

La Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca S.A. (SAPRELORCA), es una sociedad pública constituida al amparo de la Ley de Sociedades Anónimas, el 25 de octubre de 1982, y que surge como consecuencia de la conjunción de voluntades y esfuerzos entre la Administración Pública y la iniciativa privada, teniendo la misión en aquellos tiempos de crear un Polígono Industrial en la Ciudad de Lorca, dotado con infraestructuras y servicios suficientes que potenciaran el desarrollo económico y social de la Comarca Lorquina.

Tiene su domicilio social en el término municipal de Lorca (Murcia).

Con este objetivo, se adquirió la primera finca que formaría parte del Polígono, se iniciaron las obras de urbanización en mayo de 1983 y se concluyó con una urbanización que ofrecía un total de 113 parcelas industriales. Posteriormente, en 1993, SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo inicia una primera ampliación del Polígono que incrementó en 44 las parcelas disponibles, tras esta primera ampliación, el Polígono pasó a contar con 915.000 m², una inversión en urbanización de 3,63 millones de euros y 157 parcelas.

Ha construido un Polígono industrial y realizado 4 ampliaciones, recepcionadas en 1996, 2004, 2008 y 2012, sumando más de 1,1M de m^2 netos, quedando la última fase por ejecutar de 78ha (68,5ha. propiedad de Saprelorca).

En la actualidad el capital social es de 3.829.872,50 €, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado, dividido en 12.745 acciones nominativas de 300,50 euros de valor nominal cada una, divididas en dos clases: 9.337 acciones de la clase "A", sólo transmisibles entre Entidades Públicas y 3.408 acciones de clase "B". Todas las acciones gozan de los mismos derechos.

El capital social se encuentra distribuido en la actualidad de la siguiente manera:

Socios	Participación %
SEPES	**35,47**
Instituto de Fomento de la Región de Murcia	44,87
AYUNTAMIENTO DE LORCA	13,85
C. A. REGIÓN DE MURCIA	5,02
CAMARA OF. DE COMERCIO	0,63
INDUSTRIALES	0,16

BILBAO RÍA 2000 S.A.

Bilbao Ría 2000, S.A., es una sociedad pública, constituida de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, y participada por la Administración General de Estado (Fomento) a través de las siguientes Entidad Públicas: Autoridad Portuaria de Bilbao, ADIF, y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.
Tiene su domicilio social en el término municipal de Bilbao.

Dicha sociedad fue constituida el 19 de noviembre de 1992, siendo su actividad principal la planificación y ejecución de actuaciones urbanísticas a través de los planes de actuación en Bilbao, Barakaldo y Basauri. En concreto, su misión es recuperar zonas degradadas o áreas industriales en declive del Bilbao metropolitano, contribuyendo a un desarrollo equilibrado y a la mejora de la cohesión urbana. Para lograr este objetivo, Bilbao Ría 2000 se encarga de coordinar y ejecutar actuaciones que integran urbanismo, transporte y medio ambiente. Son proyectos desarrollados con un enfoque global, que se ajustan a las directrices de planificación urbana aprobadas por las autoridades urbanísticas y que cuentan con la participación y apoyo de todas las Administraciones y empresas públicas que participan en el accionariado de la Sociedad

En la actualidad el capital social es de 2.003.767,34 €, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado, dividido en 3.334 acciones nominativas de 601,01 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

El accionariado de la sociedad se corresponde con lo establecido en el siguiente cuadro:

Socios	Participación %
SEPES	**25,01**
C. A. DE EUSKADI	15,00
DIPUTACION FORAL DE VIZCAYA	15,00
AYUNTAMIENTO DE BILBAO	15,00
ADIF	15,00
A. PORTUARIA DE BILBAO	9,99
AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO	5,00

PUERTO SECO DEL SUROESTE EUROPEO, S.L.

La Sociedad Puerto Seco del Suroeste Europeo, S.L., es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida el 4 de diciembre de 2014. Tiene su domicilio social en el término municipal de Badajoz.

El objeto social y actividad fundamental de la Sociedad estará ligada al desarrollo de actividades portuarias, así como logísticas, de transporte y tecnológicas que promuevan de forma directa la competitividad de los puertos y los tráficos portuarios.

Su objeto social ha expirado, dado que la nueva terminal está próxima a empezar a operar. Los socios han acordado iniciar la liquidación ordenada de la sociedad.

El capital social es de 289.400 €, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado, dividido en 28.940 participaciones sociales de 10 € de valor nominal.

En la actualidad la distribución del capital social se lleva a cabo conforme al siguiente cuadro:

Socios	**Participación %**
Grúas Guerrero, S.L.	29,37
Caja Rural de Almendralejo Soc. Coop.	19,21
Extremadura Avante, S.L.U.	16,34
Ayuntamiento de Badajoz	16,33
SEPES	**16,33**
Intermodus Internacional de Logística, S.L.	1,38
Puebla & Estéllez, S.A.	1,04

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A. (POLGRAN, S.A.)

La entidad POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A., se constituyó el 18 de marzo de 1981 con una duración inicial de 50 años, pero que en el ejercicio 2012 fue modificada a duración indefinida.

Tiene su domicilio social en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

El objeto social, se basa en las siguientes actividades:

a) Promoción, adquisición, por cualquier título, y preparación de suelo para asentamientos industriales, terciarios y de servicios, así como su correspondiente equipamiento.
b) Estudio, redacción y ejecución sobre tales suelos de planes y proyectos de urbanización, ordenación y ejecución de infraestructuras urbanísticas, no sólo por cuenta propia sino, además las que se le encomienden por las administraciones públicas.
c) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y/o extinguir toda clase de derechos sobre bienes inmuebles, que autorice el derecho común, en orden a la óptima consecución del objeto de la sociedad, en las áreas donde se actúe por parte de la misma.
d) Establecer convenios con las administraciones que permitan coadyuvar, en razón de su competencia, al mejor fin de la actuación urbanística.
e) Conservación y gestión de los servicios de infraestructura que se implanten como consecuencia de la actividad urbanizadora, hasta que sean formalmente asumidos por la administración correspondiente, o por cualquier otro ente de conformidad con la legislación vigente.
f) Construcción, promoción, arrendamiento y/o enajenación de naves industriales, comerciales y locales.
g) Desarrollar, promocionar, explotar y administrar los recursos que provengan del establecimiento de energías alternativas.
h) Participación en negocios, sociedades y empresas que puedan permitir un mejor fin en lo recogido en los apartados anteriores.

En la actualidad el capital social es de 12.000.000 de euros, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado, compuesto por 200.000 acciones. Del total 101.306 acciones son de clase "A" y 98.694 son de clase "B". Según los Estatutos de la Sociedad las acciones de clase "A", constituirán siempre mayoría del Capital social y sólo podrán ser suscritas por Entes Públicos y transmisibles entre ellos.

En la actualidad la distribución del capital social se lleva a cabo conforme el siguiente cuadro:

Socios	Participación %
CABILDO INSULAR DE TENERIFE	40
C. A. DE CANARIAS	40
SEPES	**10**
AYTO. DE GRANADILLA DE ABONA	10

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

La sociedad Gestión Urbanística de Baleares, S.A., se constituyó como sociedad anónima el 10 de octubre de 1980 y tiene su domicilio social en el término municipal de Palma de Mallorca, Islas Baleares.

La empresa tiene como objeto social: servicios profesionales de carácter urbanístico así como la actividad urbanizadora en sentido amplio, dirigido a corporaciones locales, autonómicas y particulares dentro del Ámbito de la Comunidad Autónoma de Baleares.

El capital social asciende 901.518,00 euros y está representado por 300 acciones nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones son de dos clases: 164 tipo "A" representativas de cuatrocientos noventa y dos mil ochocientos veintinueve euros con ochenta y cuatro céntimos de capital social y que sólo pueden ser suscritas por Organismos y Entidades de Derecho Público y transferibles entre estos y 136 tipo "B" representativas de cuatrocientos ocho mil seiscientos ochenta y ocho euros con dieciséis céntimos, no afectadas por la anterior limitación. En todo momento la participación de los Entes Públicos en la Sociedad será mayoritaria.

En la actualidad la distribución del capital social se lleva a cabo conforme el siguiente cuadro:

Socios	Participación %
C. A. ISLAS BALEARES	49,33
CAIXABANK, S.A.	20,00
CONS. INS. DE MALLORCA	18,68
SEPES	**5,33**
CONS. INS. DE MENORCA	3,33
CONS. INS. DE IBIZA Y FORMENTERA	3,33

VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA S.A., S.M.E., M.P. (VPI)

Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A. S.M.E., M.P. (en adelante VPI) es una sociedad pública estatal, constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, el 23 de diciembre de 1994. La Sociedad forma parte del Grupo de sociedades del Organismo Público Autoridad Portuaria de Valencia (A.P.V.).

Su objeto social de acuerdo con su Escritura de Constitución es el siguiente:

- Establecer áreas donde se puedan prestar servicios de almacenamiento y distribución de mercancías y donde se realicen actividades que confieran valor añadido a las mismas.
- Crear una plataforma logística donde concentrar y distribuir los flujos de comercio internacional.
- Acoger las operaciones logísticas ligadas a los operadores marítimos afectos al transporte Comunitario e internacional.
- Explotar la gestión de dicha zona.
- Realizar aquellos trabajos que directa o indirectamente favorezcan la comercialización de la Zona de Actividades Logísticas y de la Autoridad Portuaria de Valencia, siendo esta la actividad principal desarrollada por la Sociedad.

VPI suscribió en fecha 18 de julio de 2000 un convenio con SEPES con una vigencia de 12 años desde su formalización en el cual se establece que la Sociedad se encargaría en exclusiva de la gestión de comercialización de las parcelas logísticas resultantes de la actuación urbanística, realizada por SEPES, de creación de infraestructura y preparación de suelo apto para la implantación y establecimiento de una Zona de Actividades Logísticas sobre un área aproximada de 700.000 metros cuadrados brutos, ligada al Puerto de Valencia.

Adicionalmente, se contemplaba por parte de la Sociedad la adquisición del suelo resultante de la actuación urbanística. Ambas partes formalizaron, el 22 de diciembre de 2010, mediante escrituras de compraventa y opciones de compra, dejar sin efecto el anterior convenio, instrumentando las nuevas condiciones de adquisición de los 339.990,14 metros cuadrados netos resultantes de acuerdo con las mediciones que figuran en el proyecto de reparcelación aprobado.

El capital social escriturado asciende a 85.825.462,52 euros, el cual está compuesto por 220.444 acciones nominativas de 389,33 euros cada una. Este capital se encuentra totalmente suscrito y desembolsado.

Su distribución entre los accionistas es como sigue:

Socios	Participación %
Autoridad Portuaria de Valencia (A.P.V.)	98,40
SEPES	**0,99**
Generalitat Valenciana	0,38
Ayuntamiento de Valencia	0,23

ASOCIACIÓN MIXTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "VALLE DE GÜIMAR" (en liquidación)

La Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial "Valle de Güimar" (A.M.C. Polígono de Güimar), constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, resultado de la actuación conjunta del Cabildo Insular de Tenerife, Caixabank, S.A. y SEPES.

Constituida en el año 1973, al amparo de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 15 de diciembre de 1956. Posteriormente, mediante Orden Ministerial de 15 de diciembre de 1973, se redactó y aprobó el Plan Parcial que sirvió de base para la redacción y aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes al Polígono.

Con fecha de 21 de enero de 2015, el Consejo Rector aprobó los acuerdos adoptados por el Comité Ejecutivo de la Asociación de 24 de julio de 2014, acordándose por unanimidad proceder a la disolución de la misma, al haberse cumplido el fin para el que fue creada con la ejecución de la urbanización y su entrega a los Ayuntamientos afectados y existir un acuerdo de adjudicación entre los socios de los últimos activos inmobiliarios (durante el ejercicio 2018 la Asociación procedió a la dación a sus partícipes del resto de los bienes existentes en su patrimonio). Así inició su proceso de liquidación, de conformidad con el artículo 18 de sus Estatutos. Se nombraron como liquidadores a sus tres socios actuales, encontrándonos a la espera de la preceptiva autorización de las Administraciones actuantes.

Su actividad se centró, tradicionalmente en la promoción, parcelación y urbanización de un polígono industrial en el denominado Valle de Güimar, en los términos municipales de Candelaria, Arafo y Güimar. No obstante, desde el ejercicio 2014 hasta la actualidad, la Asociación ha tenido como única actividad la gestión de un pozo de agua ubicado en el Polígono hasta tanto no sea definitivamente creada por los Ayuntamientos la Entidad Urbanística de Conservación, momento en el cual la gestión del pozo pasará a los mismos y se podrá liquidar la Asociación.

En la actualidad, la distribución de la participación entre los socios en dicha asociación, se lleva a cabo de conformidad con el siguiente cuadro:

Socios	**Participación %**
CABILDO INS. TENERIFE	35
CAIXABANK, S.A.	35
SEPES	**30**