

Informe de Gestión 2018

1. MEMORIA DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS

En este ejercicio 2018, los beneficios han ascendido a 7.136,12 miles de euros, siguiendo la senda positiva de los últimos ejercicios.

Las ventas en este ejercicio 2018 han ascendido a 27,024 millones de euros.

Las ventas más importantes de suelo residencial son las correspondientes a la parcela RC14 y RC6 de la Actuación "Aguas Vivas Ampliación" en Guadalajara por importe de 9,56 millones de euros.

En el ámbito industrial pueden destacarse la venta de 15 parcelas en el polígono industrial "Curtis Texeiro 2ª fase" por un importe de 2,75 millones de euros, la venta de 11 parcelas del polígono industrial "El Pla II" por importe de 2,44 millones de euros, la venta de 6 parcelas en el polígono industrial "Los Camachos Sur etapa I" por un importe de 1,46 millones de euros y la venta de 10 parcelas del polígono "La Golondrina" por un importe de 1,12 millones de euros.

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

	Millones €
ZONA CENTRO	5,58
ZONA NORTE	5,39
ZONA SUR	5,82
OTROS (EXPROPIACIONES)	0,24
TOTAL	27,03

En 2013 se aprobaron las Normas de Comercialización de la Entidad, que vienen a garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad.

Una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas de comercialización dada la delicada situación económica existente en aquel momento, fue priorizar las ventas con pago al contado. En este sentido, el 59 % de las ventas de 2018, han sido al contado, con el consiguiente efecto beneficioso para la situación económica de la Entidad.

Respecto a las Inversiones realizadas en 2018 se han centrado principalmente en la mejora y la finalización de las actuaciones realizadas, las obras de urbanización de las actuaciones "Curtis Texeiro 2ª Fase" y "Torrehierro 2ª Fase 1ª Etapa", la edificación de 21 viviendas en Melilla y los justiprecios pagados en Ceuta y La Senda.

Las tramitaciones urbanísticas que son necesarias para desarrollar las actuaciones de SEPES son complejas y en la misma intervienen diferentes agentes públicos. Por ello, hay supuestos en los que aunque se preveía iniciar las obras en el año 2018, no se han podido iniciar como consecuencia de estar pendiente algún trámite o aprobación de instrumento urbanístico, como por ejemplo es el caso de los cuarteles de Valencia.

A. Endeudamiento financiero.

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

El préstamo tenía una duración de 10 años que comprendía desde la fecha de firma hasta el 23 de julio de 2019. Asimismo, contemplaba un período de carencia de 5 años, en el que se devengaban únicamente intereses de aplazamiento, y un período de amortización de otros 5 años mediante el pago de 10 cuotas semestrales, con un tipo de interés de Euribor más 1,60. En el período comprendido entre los meses de julio de 2009 y julio de 2010, se llevaron a cabo 5 disposiciones, hasta completar la cuantía máxima prevista.

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

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

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

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

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

Con fecha 28 de junio de 2017 se publicó en el BOE la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017 en la que se autoriza, en su artículo 47, a las entidades públicas empresariales que figuran en ese anexo III, a concertar operaciones de crédito durante el año 2017 por los importes que, para cada una, figuran en el mismo. La autorización se refiere, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111.2 de la Ley General Presupuestaria, a las operaciones de crédito que no se concierten y cancelen dentro del año. En el caso de SEPES, 125 millones de euros (importe de endeudamiento bruto a contraer durante 2017 con entidades de crédito, incluidas las operaciones de refinanciación).

Asimismo el Consejo de Administración de SEPES en su reunión de fecha 29 de junio de 2017 acordó aprobar el texto del contrato de novación modificativa no extintiva del contrato de crédito suscrito entre el ICO y SEPES con fecha 23 de julio de 2009, condicionando su formalización a la autorización del titular del Ministerio de Fomento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Estatuto de SEPES, autorización que fue otorgada por orden Ministerial de fecha 19 de julio de 2017.

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

B. Personal

La plantilla de la Entidad ha disminuido en los 6 últimos ejercicios en torno al 16,09%, debido a jubilaciones y excedencias con la consecuente amortización de determinados puestos de trabajo.

C. Morosidad

Otro de los retos a los que se enfrentaba la Entidad era el de la morosidad, circunstancia que hizo necesaria, entre otras medidas, la formalización de un procedimiento de gestión de morosidad en diciembre de 2012, que se ha venido aplicando durante estos años y que ha supuesto una reducción significativa de los saldos morosos, así como de la carga administrativa de su gestión.

La morosidad de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97,2% de la deuda vencida en mora.

Dicha morosidad ha disminuido en los tres últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad.

Hay que destacar que el número de morosos no ha aumentado en el presente ejercicio ni el importe de los mismos, únicamente se incrementa el devengo de los intereses de demora con lo que el deterioro de clientes aumenta.

Los intereses de demora se empezaron a contabilizar a partir del ejercicio 2014, por indicación de la IGAE. La evolución del principal vencido, pendiente de vencimiento más intereses contractuales y de demora es el que sigue a continuación donde se aprecia que la partida de

morosos se incrementa en el ejercicio 2018 única y exclusivamente por el incremento de los intereses de demora:

IMPORTE EN MILES DE EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PRINCIPAL VENCIDO	27.571,98	34.797,86	36.620,49	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322,93	42.564,97	22.590,53	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99
INTERESES VENCIDOS	5.250,63	6.121,41	6.426,49	6.197,37	5.658,11	5.376,82	5.081,16	4.806,27
INTERESES PENDIENTE DE VENCIMIENTO	3.765,60	3.182,70	2.013,98	1.200,95	586,25	343,22	163,61	100,20
INTERESES DE DEMORA	12.500,32	16.955,60	18.894,25	21.746,85	24.050,23	27.398,84	32.918,84	33.439,99
	94.411,46	93.622,53	86.545,73	83.191,48	74.826,41	73.478,11	75.178,38	72.813,05

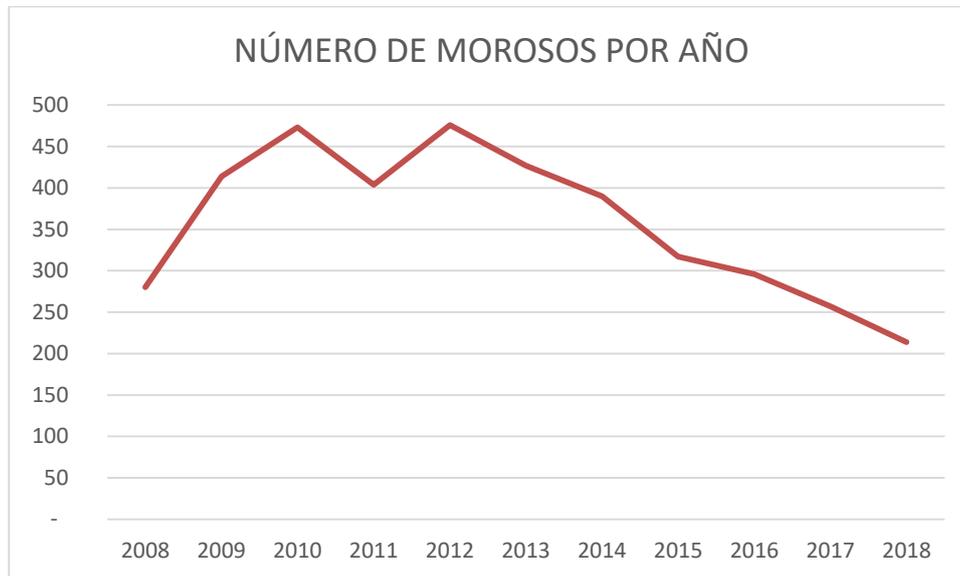
IMPORTE EN MILES DE EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PRINCIPAL VENCIDO	27.571,98	34.797,86	36.620,49	39.198,95	37.987,28	37.390,67	35.608,23	33.663,60
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322,93	32.564,97	22.590,53	14.847,35	6.544,55	2.968,57	1.406,55	802,99
TOTAL	72.894,91	67.362,82	59.211,02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

El principal vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 34 millones de euros a finales de diciembre de 2018.

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

En el ejercicio 2018 no se han incrementado los morosos, sino que proceden de años anteriores. En el presente ejercicio no hay ninguna operación que haya entrado en mora.

Asimismo, es destacable que además de no incrementar los morosos en el ejercicio actual, el número de morosos ha disminuido en 36. Estos créditos corresponden a 214 operaciones comerciales y 170 clientes (257 operaciones y 201 clientes en el año 2017), siendo las previsiones de la Entidad ir disminuyéndolos paulatinamente, teniendo en cuenta que las acciones judiciales contra los clientes morosos se han iniciado a lo largo del 2012.



La implantación en SEPES de unas normas de comercialización donde se establece como procedimiento general de ventas el concurso público en el que se prioriza las ofertas al contado frente a las aplazadas.

Destacar que tras la adjudicación de las parcelas M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial "Vasco-Mayacina" de Mieres (Asturias) a favor de Oca Construcciones y Proyectos S.A se formalizó, con fecha 28 de julio del 2009, escritura pública de permuta, en cuya virtud Oca Construcciones y Proyectos S.A se comprometía a la construcción de los solares y a la entrega de determinadas viviendas protegidas como contraprestación del suelo entregado por SEPES.

Ejecutadas las obras de edificación, la imposibilidad de recibirlas por parte de SEPES como consecuencia de una interpretación normativa realizada por el Principado de Asturias (Administración competente en materia de Vivienda protegida), derivó finalmente en un procedimiento judicial instado por Oca.

La sentencia establece el pago a favor de SEPES de 3.069.166.99 € como contraprestación económica por la entrega de los solares, teniendo cinco años para la su pago. Esta sentencia ya es firme y en el año 2018 hemos cobrado de esta deuda 230 mil euros.

D. Sociedades participadas

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

La "Sociedad Pública de Alquiler, S.A." (S.P.A.), fue constituida en el 2005, correspondiendo el 100% del capital social a SEPES, con el fin de dinamizar el mercado de alquiler de viviendas, a través de la incentivación de productos que aumenten el tamaño de este mercado, la promoción del aseguramiento de viviendas y la gestión, administración y asesoramiento en el alquiler de viviendas de terceros.

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

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

Concluidos todos los trámites necesarios para proceder a la liquidación de la sociedad, con fecha 27 de septiembre de 2018, se reunió la Junta General de la "Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación" y adoptaron los siguientes acuerdos:

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

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

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

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

Sociedades en Liquidación

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

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

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

de Administración y el Consejo mismo, asumiendo el liquidador nombrado, las funciones que legalmente le corresponden.

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

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

Los efectos cuantitativos más relevantes en las cuentas individuales de Gestur Rioja por el cambio de criterio han sido:

- un deterioro de valor de existencias por importe de 2.560,29 miles de euros, y
- unos ingresos excepcionales por las plusvalías registradas, principalmente, en el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias por importe de 225,29 miles de euros.

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

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

Actuaciones residenciales y edificación de vivienda

En este ejercicio se ha continuado con las inversiones en vivienda protegidas en la Ciudad autónoma de Melilla. Durante 2019, se prevé la ejecución y entrega de otras viviendas.

PLAN 20.000 viviendas

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

con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que este mercado esté especialmente tensionado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97,2% de la deuda vencida en mora. Dicho riesgo ha disminuido en los tres últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad. De hecho, la deuda en mora (considerando principal vencido, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 34 millones de euros a finales de diciembre de 2018.

Riesgo de tipo de interés

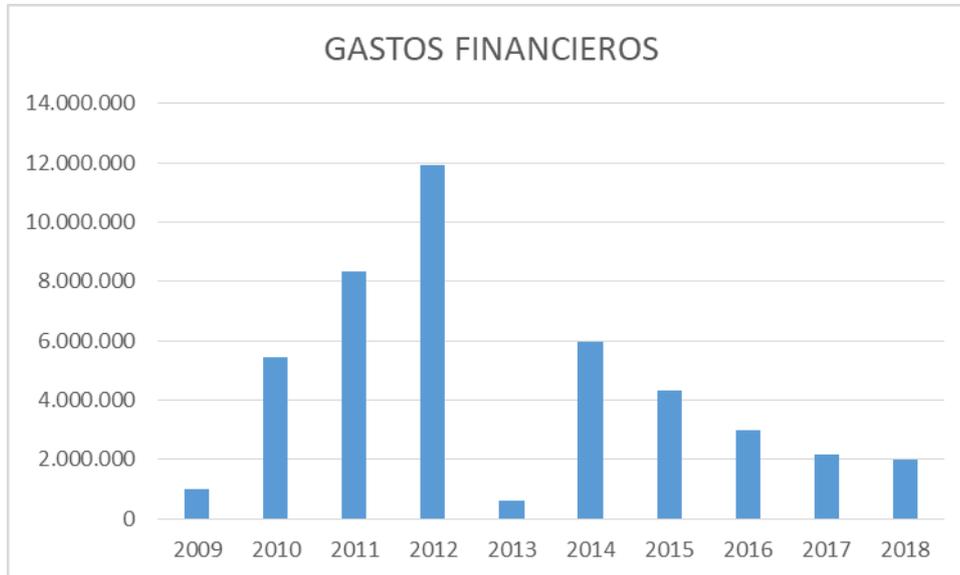
La única deuda relevante referenciada a un tipo de interés variable se corresponde con la deuda con el ICO por importe de 250 millones de euros (112,5 millones a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales) (referenciada al Euribor a 6 meses). Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la Entidad.

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

Riesgo de liquidez

Las cargas financieras soportadas entrañan el principal riesgo de liquidez de la Entidad a medio-largo plazo. La formalización en el año 2009 de las operaciones de compra de suelo residencial (OPCS y Cuarteles), así como la formalización en 2011 de la compra de suelo residencial en

Madrid – Operación Campamento - han ocasionado una evolución de la carga financiera que viene reflejada en el siguiente cuadro:



* En 2013 se produjo la reversión de 4.9 millones de euros de gasto como consecuencia de la firma del nuevo Convenio Op. Campamento.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gastos financieros	978.446	5.432.194	8.341.394	11.921.650	630.605	5.963.100	4.305.378	2.986.201	2.144.377	2.001.465

En 2018, la cifra es de tan sólo 2 millones de euros, correspondiendo casi en su totalidad a los intereses derivados del préstamo de 250 millones de euros con el ICO y representan tan solo el 7% del volumen de ventas.

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

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

2.3.- RIESGOS ECONÓMICOS:

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

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. En este sentido, una de las premisas de los concursos, establecidas en las normas de comercialización aprobadas el 1 de enero de 2014, fue priorizar las ventas con pago al contado, motivo por el cual se ha logrado que una gran parte de las ventas se realicen bajo esta modalidad (58,84% en 2018), de ahí que el principal riesgo de mora provenga de las operaciones de venta aplazada de los ejercicios 2005 a 2008, de los cuales se han hecho los correspondientes análisis de deterioro, dotando la oportuna provisión, con independencia de su envío a los servicios jurídicos de la Entidad para su reclamación judicial.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso, a partir del ejercicio 2015 se ha empezado a devolver el principal del préstamo concertado en 2009 de 250 millones con el ICO (50 millones de euros ya amortizados en 2015, 50 millones de euros en el 2016, 25 millones de euros en el 2017 y 12,5 millones de euros en el 2018) cuya amortización continuará en los años 2019 a 2027, a razón de 12,5 millones por ejercicio.

Adicionalmente, hay que dejar constancia de las garantías otorgadas por el órgano de administración de SEPES en fechas 26 de mayo de 2009 y 9 de febrero de 2011, en virtud de las cuales se autorizaron la firma de dos cartas de patrocinio a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A. por importes de 180 millones y 50 millones respectivamente, en relación a dos préstamos a largo plazo solicitados en dichos ejercicios por dicha filial, respecto de los cuales SEPES garantizaba el 25%.

En relación al préstamo de 2009, con vencimiento 20 de diciembre de 2015, debe de indicarse que con fecha 22 de marzo de 2016, el Consejo de Administración de Bilbao Ría 2000, S.A. aprobó las condiciones ofertadas por parte de las Entidades financieras, de refinanciación a 10 años más, hasta 2025, donde todos los socios ratifican las cartas de patrocinio de 2009, excepto SEPES y ADIF, que solicitarán con carácter previo, la autorización legal preceptiva.

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

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

Asimismo, debe significarse la situación de un préstamo participativo formalizado en el ejercicio 2009 con la sociedad denominada SAPRELORCA, S.A. (Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo en Lorca) en el que SEPES hizo una aportación de 2,77 millones de euros, y que si bien en los ejercicios 2011 a 2013 se han venido atendiendo los compromisos de pago de intereses y devolución del principal, los correspondientes al ejercicio 2014 , 2015 , 2016 , 2017 y 2018 están pendientes de cobro, lo que pone de manifiesto el riesgo existente respecto al cumplimiento efectivo de las condiciones pactadas y que conllevan la devolución de 2,6 millones de euros.

El Consejo de Administración de SEPES con fecha 27 de febrero de 2019 acordó autorizar la novación del préstamo participativo otorgado a la participada S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (SAPRELORCA) de fecha 26 de junio de 2009 y posteriormente novado el 25 de enero de 2012 modificando las siguientes cláusulas:

- Excluir como prestamista al INSTITUTO DE FOMENTO DE MURCIA, toda vez que el INFO ha optado por la conversión de su aportación en capital social, como consecuencia la participación de SEPES después de esta novación disminuirá.
- El tipo de interés será variable en función del resultado de explotación.
- Último período de interés 31 de diciembre de 2026.
- Los intereses devengados serán satisfechos por anualidades vencidas el 31 de enero del año siguiente. De no ser abonadas se sumarán al principal del préstamo.
- La sociedad prestataria amortizará el préstamo participativo en las fechas y cuantías siguientes:

1) Los 461.164,17 euros de intereses devengados en el período 2014-2018, el 40% antes de finalizar el primer trimestre de 2019 y el restante 60% antes de finalizar el primer trimestre del año 2020.

2) El saldo reconocido a 31 de marzo de 2014 por importe de 2.368.209,07 Euros será reembolsado por la prestataria, sin necesidad de requerimiento previo, en un solo pago, al término de la duración del presente contrato.

3. CONVENIOS

La firma de convenios a lo largo de los años hasta el 2011 ascendía 1.682 millones de euros. En 2018 no ha habido ningún convenio que suponga compromisos de gasto nuevo.

4. BALANCE FINAL

En resumen, este ejercicio 2018 ha sido un año con unos beneficios de **7.136,12** miles de euros consolidando la tendencia positiva de los tres años anteriores, superando en el presente ejercicio los 25 millones de ventas.