

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

12345 *Resolución de 16 de octubre de 2017, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 y el informe de auditoría.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 136.3 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, por el que se establece que las entidades que deban aplicar principios contables públicos, así como las restantes que no tengan obligación de publicar sus cuentas en el Registro Mercantil, publicarán anualmente en el «Boletín Oficial del Estado» el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, los restantes estados que conforman las cuentas anuales y el informe de auditoría de cuentas, se hace pública la información contenida en las cuentas anuales consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo correspondientes al ejercicio 2016 que figuran como anexo I, y el informe de auditoría incluido en el anexo II de esta resolución.

Madrid, 16 de octubre de 2017.–La Directora General de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, Lucía Molares Pérez.

ANEXO I
Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y Sociedades Dependientes
Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

ACTIVO	Notas	2016	2015 Reexpresado
A) ACTIVO NO CORRIENTE		72.643.069,77	75.431.462,81
I. Inmovilizado intangible.	6	315.230,84	363.394,51
1. Fondo de comercio de consolidación.			
2. Investigación.			
3. Otro inmovilizado intangible.		315.230,84	363.394,51
II. Inmovilizado material.	5	17.949.296,27	18.378.197,13
1. Terrenos y construcciones.		17.173.588,78	17.377.997,31
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.		775.707,49	1.000.199,82
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias.	7	17.750.161,87	17.450.313,75
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	23.229.799,51	21.101.602,89
1. Participaciones puestas en equivalencia.		5.670.055,63	5.043.272,75
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		6.069.456,94	4.568.043,20
3. Otros activos financieros.		11.490.286,94	11.490.286,94
4. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1a	5.378.422,86	4.985.464,94
1. Instrumentos de Patrimonio.		4.093.488,38	3.652.190,89
2. Créditos a Terceros.		1.277.805,57	1.326.145,14
3. Valores representativos de deuda.			
4. Otros activos financieros.	10	7.128,91	7.128,91
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	1.138.256,12	1.317.356,24
VII. Deudores comerciales no corrientes.		6.881.902,30	11.835.133,35
B) ACTIVO CORRIENTE		1.123.776.740,34	1.165.426.183,23
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	25		
II. Existencias.	11	940.004.994,41	955.440.274,05
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	48.827.143,94	59.968.101,35
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		45.428.000,50	56.441.650,67
2. Sociedades puestas en equivalencia.		21.364,98	21.364,98
3. Activos por impuesto corriente.		1.850.254,54	1.849.996,85
4. Otros deudores.		1.527.523,92	1.655.088,85
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	2.699.417,61	2.585.136,43
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		2.699.417,61	2.585.136,43
2. Otros activos financieros.			
3. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	8.290.049,58	2.011.559,89
VI. Periodificaciones a corto plazo.		2.231,34	10.594,08
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	123.952.903,46	145.410.517,43
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.196.419.810,11	1.240.857.646,04

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015 Reexpresado
A) PATRIMONIO NETO	13	910.599.085,68	909.378.594,40
A-1) FONDOS PROPIOS		863.918.179,94	859.093.274,48
I. Capital.		267.276.883,57	267.276.883,57
1. Capital escriturado.		267.276.883,57	267.276.883,57
2. (Capital no exigido).			
II. Prima de emisión.			
III. Reservas.		559.681.918,53	558.716.123,20
1. Reservas distribuibles.		934.770.369,23	934.732.659,76
2. Otras reservas.			
3. Remanente.		(375.088.450,70)	(376.016.536,56)
Reservas en sociedades consolidadas.	13. c	(50.973.375,27)	(50.953.582,50)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia.	13. c	1.887.322,03	2.323.175,07
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante).			
V. Otras Aportaciones de socios.		81.176.800,97	81.176.800,97
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.		4.868.630,11	553.874,17
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas.		4.788.596,53	528.165,31
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos).	13. d	80.033,58	25.708,86
VII. (Dividendo a cuenta).			
VIII. Otros Instrumentos de Patrimonio Neto.			
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Diferencia de conversión.			
II. Otros ajustes por cambios de valor.		(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS.	14	30.898.241,59	34.419.422,66
A-4) SOCIOS EXTERNOS.	13. d	16.253.156,51	16.336.389,62
B) PASIVO NO CORRIENTE		158.381.791,21	209.025.840,50
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO.	18	24.260.088,57	22.717.105,17
II. DEUDAS A LARGO PLAZO.	15	108.288.402,03	159.301.712,88
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.		102.055.699,75	152.032.130,56
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		6.232.702,28	7.269.582,32
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO.			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otras deudas.			

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015 Reexpresado
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO.	16	25.833.300,61	27.007.022,45
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO.			
VI. ACREEDORES COMERCIALES NO CORRIENTES.			
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A LARGO PLAZO.			
C) PASIVO CORRIENTE		127.438.933,22	122.453.211,14
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.			
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO.	18	24.218.618,91	21.792.591,32
III. DEUDAS A CORTO PLAZO.	15	53.805.218,01	54.723.351,76
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.		51.039.409,47	51.575.818,15
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		2.765.808,54	3.147.533,61
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO.	15		199.980,00
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.			199.980,00
2. Otras deudas.			
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR.	15	49.415.096,30	45.737.288,06
1. Proveedores.		2.461.889,49	2.944.495,25
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia.			
3. Pasivos por impuesto corriente.		470.141,33	
4. Otros acreedores.		46.483.065,48	42.792.792,81
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO.			
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A CORTO PLAZO.			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		1.196.419.810,11	1.240.857.646,04

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada Ejercicio 2016 y 2015

	Notas	2016	2015 Reexpresado
A. OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	17.a	37.161.564,89	75.766.754,52
a) Ventas.		37.161.564,89	75.766.754,52
b) Prestaciones de servicios.		0,00	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	17.b	(46.183.190,01)	(59.699.210,11)
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	17.c	25.441.880,65	(4.732.791,39)
a) Consumos de mercaderías.		0,00	0,00
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles.		(5.765.641,68)	(27.636.351,34)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(35.467,10)	(51.256,60)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.		31.242.989,43	22.954.816,55
5. Otros ingresos de explotación.		6.760.028,65	1.103.834,35
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	17.a	820.431,75	959.052,23
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	14	5.939.596,90	144.782,12
6. Gastos de personal.	17.d	(8.550.279,84)	(8.816.710,26)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(6.587.347,30)	(6.828.518,92)
b) Cargas sociales.		(1.957.602,52)	(1.981.794,85)
c) Otros gastos sociales.		(5.330,02)	(6.396,49)
7. Otros gastos de explotación.		(12.521.149,17)	(14.669.496,03)
a) Servicios exteriores.		(2.188.828,30)	(2.418.222,26)
b) Tributos.		(4.397.624,85)	(6.716.951,27)
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales.	10	(3.632.761,45)	(12.275.341,49)
d) Otros gastos de gestión corriente.		(149.881,36)	(2.131.356,95)
e) Variación PTP.		(2.152.053,21)	8.872.375,94
f) Otros resultados.		0,00	0,00
8. Amortización del inmovilizado.	5,6,7	(659.934,08)	(904.544,70)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Exceso de Provisiones.	17.e	486.165,24	841.267,23
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones del Inmovilizado.	17.f	0,00	6.516.904,80
a) Deterioros y Pérdidas.		0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.		0,00	6.516.904,80
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas.		0,00	0,00
a) Resultado por la pérdida de control de una dependiente.			
b) Resultado atribuido a la participación retenida.			
13. Diferencia negativa en combinación de negocios.			
14. Otros resultados.		(676.734,91)	504.520,18
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		1.258.351,42	(4.089.471,41)

	Notas	2016	2015 Reexpresado
15. Ingresos Financieros.	17.g	7.484.666,92	9.734.640,24
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		7.484.666,92	9.734.640,24
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero.			
16. Gastos Financieros.	17.g	(3.258.033,35)	(4.435.520,88)
17. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros.		0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros.		0,00	0,00
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta.		0,00	0,00
18. Diferencias de cambio.		0,00	0,00
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión.			
b) Otras diferencias de cambio.		0,00	0,00
19. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros.		433.332,99	(273.231,39)
a) Deterioros y Pérdidas.		433.332,99	(273.231,39)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		0,00	0,00
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros.			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores.			
c) Resto de ingresos y gastos.			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19+20)		4.659.966,56	5.025.887,97
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(432.977,34)	(408.251,25)
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo.		0,00	0,00
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.		0,00	0,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+21+22+23)		5.485.340,64	528.165,31
24. Impuestos sobre beneficios.	16	(696.744,11)	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+24)		4.788.596,53	528.165,31
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+25)	17	4.788.596,53	528.165,31
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante.		4.868.630,11	553.874,17
Resultado atribuido a socios externos.		(80.033,58)	(25.708,86)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

	Notas en la memoria	2016	2015 Reexpresado
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		4.788.596,53	528.165,31
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/ gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	1.244.694,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo	14	(311.176,50)	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		933.517,50	0,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	(5.939.596,90)	(144.782,12)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
XII. Diferencia de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo	14	1.484.898,33	53.764,81
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(4.454.698,57)	(91.017,31)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)		1.267.415,46	437.148,00
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		1.347.449,04	462.856,86
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		(80.033,58)	(25.708,86)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

	CAPITAL (Nota 13)	RESERVAS (Nota 13)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS (Nota 13)	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR (Nota 13)	SOCIOS EXTERNOS (Nota 13)	SUBVENCIÓNES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	01	02	03	04	05	08	09	10	11
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	267.276.883,57	889.710.563,46	(378.586.858,64)	81.176.800,97	320.611,93	(470.492,36)	16.264.659,68	35.200.805,68	910.892.974,29
I. Ajustes por cambios de criterio 2014 y anteriores									0,00
II. Ajustes por errores 2014 y anteriores									0,00
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2015	267.276.883,57	889.710.563,46	(378.586.858,64)	81.176.800,97	320.611,93	(470.492,36)	16.264.659,68	35.200.805,68	910.892.974,29
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					412.043,39	0,00	(25.708,86)	(91.017,31)	295.317,22
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos (reducciones) de capital									0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0,00
3. (-) Distribución de dividendos									0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									0,00
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									0,00
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos.									0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios									0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto		(992.897,81)	1.696.924,47		(320.611,93)		97.438,80	0,00	480.853,53

	CAPITAL (Nota 13)	RESERVAS (Nota 13)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS (Nota 13)	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR (Nota 13)	SOCIOS EXTERNOS (Nota 13)	SUBVENCIÓNES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	01	02	03	04	05	08	09	10	11
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	267.276.883,57	888.717.665,65	(376.889.934,17)	81.176.800,97	412.043,39	(470.492,36)	16.336.389,62	35.109.788,37	911.669.145,04
I. Ajustes por cambios de criterio 2015									0,00
II. Ajustes por errores 2015		(2.615.413,32)	873.397,61		141.830,78			(690.365,71)	(2.290.550,64)
D) SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2016	267.276.883,57	886.102.252,33	(376.016.536,56)	81.176.800,97	553.874,17	(470.492,36)	16.336.389,62	34.419.422,66	909.378.594,40
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					4.868.630,11	0,00	(80.033,58)	(3.521.181,07)	1.267.415,46
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos (reducciones) de capital									0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0,00
3. (-) Distribución de dividendos									0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									0,00
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									0,00
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos									0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios		(417.936,34)	928.085,86		(553.874,17)		(3.199,53)		(46.924,18)
III. Otras variaciones del patrimonio neto									
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	267.276.883,57	885.684.315,99	(375.088.450,70)	81.176.800,97	4.868.630,11	(470.492,36)	16.253.156,51	30.898.241,59	910.599.085,68

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

	2016	2015 Reexpresado
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	36.539.491,09	44.126.387,24
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	5.485.340,64	528.165,31
2. Ajustes del resultado	(34.983.506,32)	(28.863.957,77)
a) Amortización del inmovilizado(+)	659.934,08	904.544,70
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	(28.043.560,97)	(22.743.844,01)
c) Variación de provisiones (+/-)	1.710.169,07	2.238.444,85
d) Imputación de subvenciones (-)	(5.939.596,90)	(144.782,12)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	0,00	(6.516.904,80)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)	(7.484.666,92)	(9.734.640,24)
h) Gastos financieros (+)	3.258.033,35	4.435.520,88
i) Diferencias de cambio (+/-)	0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	423.204,63	2.289.451,72
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)	432.977,34	408.251,25
3. Cambios en el capital corriente	66.421.557,38	75.347.030,57
a) Existencias (+/-)	46.183.190,01	59.742.876,64
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	15.727.823,48	14.206.499,81
c) Otros activos corrientes (+/-)	(856.212,64)	1.004.220,04
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	2.699.908,60	(2.744.871,02)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	239.742,51	717.915,11
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	2.427.105,42	2.420.389,99
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(383.900,61)	(2.884.850,87)
a) Pagos de intereses (-)	(3.170.887,13)	(4.714.488,22)
b) Cobros de dividendos (+)	0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)	2.787.805,69	4.489.292,40
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	(45.842,93)	(2.660.373,71)
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	45.023,76	718,66
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	36.539.491,09	44.126.387,24
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(8.034.989,18)	59.716.292,96
6. Pagos por inversiones (-)	(8.274.989,18)	(3.413.097,04)
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	(2.701.480,00)	(3.262.353,04)
c) Sociedades asociadas	0,00	0,00
d) Inmovilizado intangible	(102.311,34)	(136.600,00)
e) Inmovilizado material	(77.988,91)	(14.144,00)
f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	(5.393.208,93)	0,00
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
i) Otros activos	0,00	0,00

	2016	2015 Reexpresado
7. Cobros por desinversiones (+)	240.000,00	63.129.390,00
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
c) Sociedades asociadas	0,00	0,00
d) Inmovilizado intangible	0,00	0,00
e) Inmovilizado material	0,00	252.300,00
f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	240.000,00	55.115.000,00
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	7.762.090,00
i) Otros activos	0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	(8.034.989,18)	59.716.292,96
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(49.962.115,88)	(50.219.428,98)
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	1.244.694,00	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-)	0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+)	0,00	0,00
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-)	0,00	0,00
f) Venta de participaciones a socios externos (+)	0,00	0,00
g) Subvenciones, donaciones y legados (+)	1.244.694,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(51.206.809,88)	(50.219.428,98)
a) Emisión	0,00	26.912,13
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	0,00	0,00
3. Otras deudas (+)	0,00	26.912,13
b) Devolución y amortización de	(51.206.809,88)	(50.246.341,11)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(50.092.431,27)	(50.087.910,76)
3. Otras deudas (-)	(1.114.378,61)	(158.430,35)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a) Dividendos (-)	0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	(49.962.115,88)	(50.219.428,98)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)	(21.457.613,97)	53.623.251,22
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	145.410.517,43	91.787.266,21
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	123.952.903,46	145.410.517,43

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016

Memoria de la Cuentas Anuales Consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y sociedades dependientes del ejercicio 2016

1. Sociedades del grupo

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

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

1.1) Entidad dominante

La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 91, fue constituida por tiempo indefinido en octubre de 1981 como Sociedad Estatal de las previstas en el artículo 6.1.b) de la Ley General Presupuestaria, habiéndose transformado en Entidad Pública Empresarial de las previstas en el artículo 43.1.b) de la Ley 6/97 de 14 de abril de Organización y Funcionamiento de la Administración general del Estado (LOFAGE) a la que se adaptó por el Real Decreto 370/1999 de 5 de marzo, con el nombre de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.

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

“I.- Constituyen el objeto de la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2) Sociedades dependientes

La composición del grupo de SEPES es la siguiente:

En liquidación:

Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación: 100 por cien participada por SEPES.

Resto de sociedades dependientes:

Sociedad dependiente incluida en	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación (porcentaje)		
				Directa	Indirecta	Total
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	S.E.A.	C/ El Hórreo, nº 86, Bajo. 15702 Santiago de Compostela (LA CORUÑA).	Audidores, Consultores Expertos Independientes, S.L.P. (AUDICON)	83,44	-	83,44
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	GESTUR LA RIOJA	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	75	-	75

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. Además de SEPES, con una participación del 83,44 por ciento en el capital social, participa la Xunta de Galicia con el 0,65 por ciento, el Instituto Galego de Vivienda e Solo con el 14,26 por ciento y Abanca Corporación Bancaria, S.A. con el 1,65 por ciento.

El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es:

1.- La 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, comprendiendo la urbanización de los mismos, la construcción, promoción y explotación de polígonos industriales o del propio suelo industrial en cualquier otra forma o régimen de gestión o explotación, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los órganos correspondientes.

2.- La actuación urbanizadora y constructora, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.

3.- La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial.

4.- La liquidación y enajenación de fincas rústicas y urbanas, promoción de contratos o realizaciones de parcelaciones, urbanizaciones, construcciones y obras privadas o públicas, la venta, hipoteca, arrendamiento, transformación y explotación de fincas rústicas y urbanas, la organización, promoción y asesoramiento y gestión en su caso de Sociedades, Cooperativas, Comunidades, Entidades Grupos o Empresas particulares orientadas a la construcción de suelo industrial.

5.- El asesoramiento financiero para la realización de obras, incluso de construcción, y las correspondientes tareas de consultoría en materia de suelo industrial.

6.- La gestión, dirección y ejecución de obras de construcción por cuenta propia o ajena, la realización de contratos; la rehabilitación, urbanización externa e interna de estructuras y revestimientos de edificios; limpieza, tratamiento, pintura, reconstrucción y la implantación, cuidado y mantenimiento de suelo, edificios y polígonos industriales.

7.- La preparación, por cuenta propia o de terceros, de suelo industrial y, en su caso, su enajenación, cesión de uso o arrendamiento.

8.- La adquisición o construcción y la venta, cesión de uso o arrendamiento de inmuebles, instalaciones y bienes de equipo para fines industriales.

9.- La adquisición de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo industrial.

10.- La promoción de sociedades, asociaciones, juntas y demás entes jurídicos que tengan por objeto cualquiera de las actuaciones previstas en los párrafos anteriores, pudiendo participar en su capital social y prestarles asistencia técnica y apoyo financiero.

11.- Cualquiera otra actividad que directa o indirectamente tienda a la ordenación, urbanización y exploración de suelo industrial. Podrá realizar asimismo, en casos justificados por el interés regional, la ordenación de zonas agrícolas y de viviendas.

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

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

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

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

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

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., constituida en mayo de 1983, donde SEPES posee el 75 por ciento del capital, correspondiendo el restante 25 por ciento a la Agencia de Desarrollo Económico de la Rioja.

Constituye el objeto de la sociedad la realización dentro de la provincia de La Rioja, de los siguientes fines:

1º.- La adquisición, preparación y promoción de suelo, tanto para uso residencial, como industrial, comercial o de servicios, y su correspondiente equipamiento.

2º.- La realización de las actuaciones que, en materia de promoción de suelo, le encomienden las Administraciones Públicas de cualquier tipo, e incluso las que conviniere con la iniciativa privada.

3º.- Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción arrendamientos y enajenación de naves y locales industriales y comerciales.

4º.- La realización de estudios, informes y proyectos sobre obras públicas, edificación, urbanismo y medio ambiente.

5º.- La participación en negocios, sociedades y empresas de objeto idéntico o análogo a los fines recogidos en los apartados anteriores.

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación (S.P.A.), fue constituida en el 2005, correspondiendo el 100 por cien 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 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a VILLALBA-COLOMA-ANKERSMIT, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda.

Durante el ejercicio 2016 el liquidador ha trabajado en resolver el Convenio con la Tesorería General de la Seguridad Social, que se ha firmado y pagado, quedan pendientes tan solo 4 procesos relativos a las resoluciones de demandas presentadas en los Juzgados por los propietarios por la ruptura de los contratos que con ellos tenía la Sociedad, ruptura que se efectuó en el ejercicio 2009 a través del envío de sms a los propietarios.

Por consiguiente, se confía en que a lo largo del ejercicio 2017 concluya dicha liquidación, una vez finalicen los procedimientos judiciales abiertos.

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

Valor en libros de la sociedad tenedora (miles de euros)				
Sociedad Dependiente incluida en consolidación	Sociedad que tiene la Inversión	Valor de la Inversión	Provisiones/ Deterioro	Valor Neto Inversión
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	SEPES	2.614,40		2.614,40
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	SEPES	53.531,17	(54.339,62)	(808,45)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	SEPES	65.454,64		65.454,64

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

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

Con fecha 28 de noviembre de 2014 el Consejo de Administración de SEPES adoptó el acuerdo de iniciar los trámites oportunos para proceder a la disolución y liquidación formal de este Consorcio. En fecha 10 de diciembre remitió al Ministerio de Fomento escrito solicitando la tramitación del expediente para que el Gobierno dicte el real decreto de extinción definitiva del Consorcio Río San Pedro. De conformidad con lo requerido por el Tribunal de Cuentas, en el ejercicio 2015, se inició desde SEPES los trámites oportunos para su disolución formal.

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

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

2. Sociedades asociadas

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

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación porcentaje		
				Directa	Indirecta	Total
Deportivo Santa Ana, S.L.	Deportivo Santa Ana	Padua, 1 Pol. Residencial Santa Ana 30319 Cartagena (Murcia)	Antonio José Puerto Llopis	48,75	-	48,75
S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca	Saprelorca	Polígono Industrial Saprelorca, Parcela CTL 30817 Lorca (Murcia)	Compañía de Auditoría Consejeros Auditores, S.L.P.	45,08	-	45,08
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	P.L.S.W.E.	Avda. de Elvas, s/n. antiguas dependencias de Aduana 06006 Badajoz	Ernst & Young, S.L.	33,33	-	33,33
Asociación Mixta de Compensación Polígono Industrial de Arinaga	A.M.C. Arinaga	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº2 (P.I Arinaga) 35119-Agüimes (Gran Canaria)	José Ramón López Vidal	30,81	-	30,81
Asociación Mixta de Compensación Polígono "Valle de Güímar"	A.M.C. Güímar	Avda. Bravo Murillo 14 pl. baja 38003-Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	Ernst & Young, S.L.	30	-	30
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao Ría 2000	C/ José M ^a Olábarri, 4 48001 Bilbao (Vizcaya)	BDO Auditores, S.L.P.	25,01	-	25,01

Las sociedades dependientes y asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La sociedad participada Saprelorca, S.A. presenta en su Patrimonio Neto acciones propias la cuales se ha tomado la decisión de minorar el capital, habiéndose comunicado al Registro Mercantil, sin que a la fecha de formulación de estas cuentas haya sido reducido, habiendo pasado de una participación del 40,55 por ciento al 42,70 por ciento en 2015 y finalmente al 45,08 por ciento.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 fueron formuladas el 29 de marzo de 2016 y posteriormente reformuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 27 de septiembre de 2016 y aprobadas por el Consejo de Administración el 29 de septiembre de 2016.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 fueron reformuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 16 de septiembre de 2015 y aprobadas por el Consejo de Administración el 30 de septiembre de 2015.

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

Sociedad	Sociedad que tiene la Inversión	Miles de Euros			
		Valor en libros individuales de la Sociedad tenedora			
		Valor Inversión	Desembolso Pendiente	Deterioro de valor	Valor Neto Inversión
Deportivo Santa Ana, S.L.	SEPES	29,30	-	(29,30)	0,00
A.M.C. Polígono Industrial Arinaga	SEPES	2.987,74	-	-	2.987,74
A.M.C. Polígono Valle de Güímar	SEPES	1.940,31	-	-	1.940,31
Saprelorca, S.A.	SEPES	1.358,29	-	-	1.358,29
Bilbao Ría 2000, S.A.	SEPES	1.878,22	-	(325,47)	1.552,75
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	SEPES	1.999,80	(1.049,90)	(817,74)	132,16

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

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

Dentro de estas juntas y asociaciones mixtas con un porcentaje de SEPES de más del 20 por ciento se encuentran A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga y A.M.C. Polígono Valle de Güímar, que se incluyen en la consolidación.

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

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

2.1) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

Sociedades asociadas

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

Exclusión del perímetro de consolidación

Se excluyen del perímetro de la consolidación aquellas participaciones que no son relevantes. La participación en la Junta de Compensación Sector SUD-14 "ÁREA DE VALCORBA" (UA-1), según se explica en la Nota 2 de esta Memoria se ha excluido.

Operaciones entre empresas del grupo

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

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

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

2.2 Cambios en el perímetro de consolidación

Tanto en el ejercicio actual, como en el anterior, no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

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

Son obtenidas a partir de los registros contables mantenidos por la Entidad y por las restantes sociedades integradas en el Grupo a 31 de diciembre de 2016. Dichos registros, de acuerdo con los procedimientos y sistemas operativos establecidos en el Grupo, justifican y soportan los estados financieros consolidados realizados según la normativa contable en vigor.

Estas cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera a 31 de diciembre de los ejercicios 2016 y 2015, así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante dichos ejercicios.

En los ejercicios 2016 y 2015, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha sido la misma que la de la entidad dominante, el 31 de diciembre.

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

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

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas realicen estimaciones contables relevantes, juicios, asunciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

El auditor de la sociedad Deportivo Santa Ana, S.L., emite una opinión desfavorable al no disponer la empresa de la suficiente tesorería para hacer frente a sus deudas, existiendo una incertidumbre material que genera dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar como empresa en

funcionamiento. Hemos de tener en cuenta que la práctica totalidad de la deuda es a favor de SEPES quien ha provisionado la totalidad de la deuda.

Los auditores de la sociedad Saprelorca, S.A. ponen de manifiesto que la sociedad se enfrenta a la incertidumbre originada por la falta de liquidez de la sociedad para hacer frente al pago de nominal e intereses de préstamos participativos. Para que la sociedad pueda seguir funcionando normalmente sería necesario que se cumplan los proyectos y expectativas que la sociedad viene negociando con estos acreedores para el pago de dichas deudas.

Así mismo la sociedad Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. presenta un patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y que, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital la reducción del capital tendrá carácter obligatorio si una vez transcurrido un ejercicio fiscal no se hubiera recuperado el patrimonio neto.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la entidad dominante a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo:

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

d) Comparación de la información

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

Para facilitar la comparación de la información, se ha procedido a reexpresar las cifras del ejercicio anterior, como consecuencia de las correcciones realizadas en dichas cuentas por la Entidad dominante.

Dichas correcciones se aplican de forma retroactiva y, por ello, las cifras del ejercicio anterior incluidas a efectos comparativos en estas cuentas anuales difieren de las cifras que figuran en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio anterior.

Las correcciones efectuadas se localizan, principalmente en los siguientes epígrafes:

Balance Consolidado

ACTIVO	Notas	2015 APROBADO	2015 REEXPRESADO
A) ACTIVO NO CORRIENTE		75.431.462,81	75.431.462,81
I. Inmovilizado intangible	6	363.394,51	363.394,51
II. Inmovilizado material	5	18.378.197,13	18.378.197,13
III. Inversiones inmobiliarias.	7	17.450.313,75	17.450.313,75
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	21.101.602,89	21.101.602,89
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1a	4.985.464,94	4.985.464,94
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	1.317.356,24	1.317.356,24
VII. Deudores comerciales no corrientes		11.835.133,35	11.835.133,35
B) ACTIVOS CORRIENTES		1.168.432.621,18	1.165.426.183,23
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	25		
II. Existencias.	11	956.796.890,31	955.440.274,05
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	61.617.923,04	59.968.101,35
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	2.585.136,43	2.585.136,43
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	2.011.559,89	2.011.559,89
VI. Periodificaciones a corto plazo.		10.594,08	10.594,08
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	145.410.517,43	145.410.517,43
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.243.864.083,99	1.240.857.646,04

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015 APROBADO	2015 REEXPRESADO
A) PATRIMONIO NETO	13	911.669.145,04	909.378.594,40
A-1) FONDOS PROPIOS		860.693.459,41	859.093.274,48
I. Capital Suscrito		267.276.883,57	267.276.883,57
II. Prima de emisión			
III. Reservas.		560.458.138,91	558.716.123,20
1. Reservas distribuibles		937.348.073,08	934.732.659,76
3. Remanente		(376.889.934,17)	(376.016.536,56)
Reservas en sociedades consolidadas	13. c	(50.953.582,50)	(50.953.582,50)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	13. c	2.323.175,07	2.323.175,07
IV. (Acciones y Participaciones de la sociedad Dominante)			
V. Otras Aportaciones de Socios		81.176.800,97	81.176.800,97
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		412.043,39	553.874,17
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas		386.334,53	528.165,31
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos)	13.d	25.708,86	25.708,86
VII. (Dividendo a cuenta)			
VIII. Otros Instrumentos de Patrimonio Neto			

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2015 APROBADO	2015 REEXPRESADO
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		(470.492,36)	(470.492,36)
III. Otros ajustes por cambios de valor		(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	14	35.109.788,37	34.419.422,66
A-4) SOCIOS EXTERNOS	13.d	16.336.389,62	16.336.389,62
B) PASIVO NO CORRIENTE		209.255.962,40	209.025.840,50
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	18	22.717.105,17	22.717.105,17
II. DEUDAS A LARGO PLAZO	15	159.301.712,88	159.301.712,88
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO			
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	16	27.237.144,35	27.007.022,45
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO			
VI. ACREEDORES COMERCIALES NO CORRIENTES			
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A LARGO PLAZO			
C) PASIVO CORRIENTE		122.938.976,55	122.453.211,14
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA			
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	18	21.792.591,32	21.792.591,32
III. DEUDAS A CORTO PLAZO	15	54.723.351,76	54.723.351,76
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO		199.980,00	199.980,00
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	15	46.223.053,47	45.737.288,06
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO			
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A CORTO PLAZO			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		1.243.864.083,99	1.240.857.646,04

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

	Notas	2015 APROBADA	2015 REEXPRESADA
A. OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe de la cifra de negocios.	17.a	75.766.754,52	75.766.754,52
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	17.b	(59.699.210,11)	(59.699.210,11)
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.			
4. Aprovisionamientos	17.c	(4.732.791,39)	(4.732.791,39)
5. Otros ingresos de explotación		1.103.834,35	1.103.834,35
6. Gastos de personal	17.d	(8.816.710,26)	(8.816.710,26)
7. Otros Gastos de explotación		(14.669.496,03)	(14.669.496,03)
8. Amortización del Inmovilizado	5,6,7	(904.544,70)	(904.544,70)
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras.			
10. Exceso de Provisiones	17.e	841.267,23	841.267,23

	Notas	2015 APROBADA	2015 REEXPRESADA
A. OPERACIONES CONTINUADAS			
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones del Inmovilizado	17.f	6.516.904,80	6.516.904,80
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas			
13. Diferencia negativa en combinación de negocios			
14. Otros resultados		362.689,40	504.520,18
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		(4.231.302,19)	(4.089.471,41)
15 Ingresos Financieros	17.g	9.734.640,24	9.734.640,24
16. Gastos Financieros	17.g	(4.435.520,88)	(4.435.520,88)
17. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros			
18. Diferencias de cambio			
19. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros		(273.231,39)	(273.231,39)
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19+20)		5.025.887,97	5.025.887,97
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(408.251,25)	(408.251,25)
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo			
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia			
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+21+22+23)		386.334,53	528.165,31
24. Impuestos sobre beneficios	16		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+24)		386.334,53	528.165,31
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+25)	17	386.334,53	528.165,31
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		412.043,39	553.874,17
Resultado atribuido a socios externos		(25.708,86)	(25.708,86)

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) *Cambios en criterios contables*

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

h) *Corrección de errores*

Durante el ejercicio actual, la Entidad dominante, ha procedido a la corrección de errores de ejercicios anteriores, consistentes principalmente en el estudio de los clientes que se encuentran en fase de liquidación, no reconociendo los intereses de demora; la reversión de "Silvota" de ejercicios anteriores y la repercusión en la subvención FEDER de la segregación "Curtis Texeiro" realizada en el ejercicio anterior. De estas correcciones se han llevado a reservas o a resultados de ejercicios anteriores en función de los años.

i) *Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación*

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

j) *Reformulación de Cuentas Anuales*

El Consejo de Administración de SEPES formuló las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 con fecha 29 de marzo de 2017.

Estas cuentas anuales fueron formuladas con los datos previos facilitados por todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Posteriormente, las cuentas de algunas de ellas, principalmente las de la Entidad dominante han variado, por lo cual dicha Entidad dominante va a proceder a reformular sus cuentas anuales. Entre los ajustes a destacar, a parte de los ya mencionados en el apartado h) corrección de errores, el aumento del deterioro en la actuación "El Sequero Ampliación" debido al aumento del coste presupuestado por una incidencia en el polígono no considerada en la formulación de cuentas; y las correcciones efectuadas en el cálculo del coste por el estudio de las incidencias en el inventario de SEPES.

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

SALDO PYG (BENEFICIO) DEL AÑO 2016 SEGÚN CUENTAS ANUALES FORMULADAS A 29/03/2017		7.683.053,84
1.- Ajustes realizados por la Entidad Dominante		(2.787.139,24)
Aumento deterioro " El Sequero Ampliación"	(1.301.276,22)	
Corrección cálculo deterioro de clientes	(1.281.821,19)	
Disminución intereses de demora clientes en liquidación	(1.132.293,51)	
Subvención FEDER "Curtis Texeiro"	(873.397,61)	
Ajustes incidencias superficies patrimonio	(823.224,79)	
Reversión "Silvota" años anteriores	999.287,07	
Modificación Impuesto de sociedades como consecuencia de	1.521.491,67	
Otros de menor importe	104.095,34	
2.- Ajustes realizados por las Sociedades participadas		(27.284,49)
RESULTADO FINAL 2016 (BENEFICIO)		4.868.630,11

Como consecuencia de las variaciones observadas, la Dirección Económico Financiera de la Entidad ha resuelto proponer al Consejo de Administración la reformulación de las cuentas anuales consolidadas.

Distribución de resultados de la entidad dominante

El resultado del ejercicio actual refleja un resultado positivo por importe de 5.302,44 miles de euros, el correspondiente al ejercicio anterior reexpresado también fue positivo, ascendiendo dichas ganancias a la cantidad de 928,09 miles de euros.

La propuesta de distribución del resultado del 2016 consiste en la dotación de 78,63 miles de euros a la "Reserva de Capitalización" y el resto a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

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

a) Homogeneización de partidas

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

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

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

c) Inmovilizado intangible

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

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años. Los métodos y períodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado intangible, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

d) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra registrado a su precio de coste, en este caso el precio de adquisición (actualizado, en su caso, con diversas disposiciones legales de revalorización), menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor y todos los gastos adicionales directamente relacionados que

se produzcan hasta su puesta en funcionamiento. No se capitalizan intereses porque no los tienen, y se practica amortización lineal de acuerdo con los coeficientes máximos permitidos por la normativa fiscal.

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

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

Concepto	Importe (miles de euros)
Terrenos y construcciones	4.197,80
Instalaciones	193,59
Elementos de transporte	12,73

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

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

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

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

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

e) Criterio para terrenos y construcciones

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

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

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

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

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

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

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

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

1.- Arrendamientos financieros

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

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

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

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

2.- Arrendamientos operativos

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

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

g) Permutas

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

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

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

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

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

No se ha realizado ninguna permuta durante el ejercicio.

h) *Instrumentos financieros*

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Son los activos financieros, pasivos financieros e instrumentos de patrimonio propio.

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

Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

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

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

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

a) *Clasificación y valoración*

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

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

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

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

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los

desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Existencias

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

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

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

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

- Terrenos	24.390,38
- Solares y equipamientos	79.249,44

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

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

Revalorización inmovilizado	16,14
Revalorización existencias en terrenos	151,90
Total actualización	168,04
Gravamen único de actualización 3 por ciento	<u>5,04</u>
Reserva de revalorización RDL 7/96	163,00

El saldo de la cuenta de reserva de revalorización R.D.L. 7/96 será indisponible hasta que sea comprobado y aceptado por la inspección de tributos o transcurra el plazo para hacerlo. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. aplicó esta reserva a la compensación de pérdidas del ejercicio 2011 por

93,69 miles de euros, y el resto, 69,31 miles de euros, a reservas voluntarias al haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de la actualización, el 31 de diciembre de 1996.

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

j) Transacciones en moneda extranjera

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

k) Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

l) Ingresos y gastos

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

Se reconoce una venta cuando:

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

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

m) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

Los gastos de personal se devengan por el importe íntegro.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

p) Subvenciones, donaciones y legados

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

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

En los ejercicios 2016 y 2015 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

También SEPES recibió subvenciones de Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales como son las de “Aguas Vivas”, “Barrio de San Isidro”, “Vasco Mayacina” y “Loma de Colmenar”. Además existe una subvención específica para la actuación industrial de “Tarazona”. Desde 2010 SEPES no ha recibido ninguna subvención.

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones.

q) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

r) *Criterios en transacciones entre partes vinculadas.*

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

s) *Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta*

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta en su estado actual.

Se valoran al menor importe entre el que figura en libros y el valor razonable, menos el coste de venta.

t) *Convenios*

SEPES firma convenios con los Ayuntamientos y otras Entidades Públicas para el desarrollo de sus actuaciones. Los compromisos asumidos por la firma de estos convenios ascienden a 1.682 millones de euros. Desde el año 2012 no se ha suscrito convenios que conlleven mayores compromisos económicos.

El procedimiento a seguir en los mismos es el siguiente:

a) Sólo se activarán como costes de actuación los que sean necesarios para su puesta en funcionamiento y su viabilidad, como son los convenios con las compañías eléctricas, los convenios con los Ayuntamientos para la adquisición de suelo, etc.

b) Los convenios para la financiación de obras de reparación con el fin de la regularización patrimonial de actuaciones puestas a la venta que quedan vivos con los Ayuntamientos, fueron realizados durante los años 2008 a 2011. Estos importes ya no son considerados gasto del polígono, sino gastos generales del ejercicio correspondiente.

5. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado material, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y 2015, se muestra en la tabla siguiente:

Miles de euros

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
		ENTRADAS/ DOTACIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
COSTE					
Terrenos y Bienes naturales	1.361,21				1.361,21
Edificios	19.933,23				19.933,23
Otras construcciones	3.337,03			(3.277,34)	59,69
Instalaciones técnicas complejas	40,13				40,13
Maquinaria					
Ustillaje					
Otras Instalaciones	4.936,17			(406,21)	4.529,96
Mobiliario	1.485,65	0,12			1.485,77
Equipos proceso de información	1.736,47	77,87			1.814,34

Miles de euros

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
		ENTRADAS/ DOTACIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
COSTE					
Elementos de transporte	181,60				181,60
Otros	31,87				31,87
Anticipos e Inmovilizado material en curso					
TOTAL	33.043,36	77,99		(3.683,55)	29.437,80
AMORTIZACION					
Edificios	(3.952,25)	(198,44)			(4.150,69)
Otras construcciones	(1.770,50)	(5,97)		1.746,61	(29,86)
Instalaciones técnicas complejas	(32,74)				(32,74)
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones	(4.203,80)	(160,35)		346,66	(4.017,49)
Mobiliario	(1.190,32)	(60,77)			(1.251,09)
Equipos proceso de información	(1.699,43)	(21,77)			(1.721,20)
Elementos de transporte	(181,60)				(181,60)
Otros	(31,81)	(0,04)			(31,85)
TOTAL	(13.062,45)	(447,34)		2.093,27	(11.416,52)
DETERIORO					
Terrenos y Bienes naturales	(1.530,73)			1.530,73	
Otras construcciones					
Instalaciones técnicas complejas	(7,40)				(7,40)
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones					
Mobiliario	(42,49)				(42,49)
Equipos proceso de información	(22,09)				(22,09)
Elementos de transporte					
Otros					
TOTAL	(1.602,71)			1.530,73	(71,98)
TOTAL NETO	18.378,20			(59,55)	17.949,30

El detalle del saldo neto por sociedades del epígrafe “Terrenos y construcciones” al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

Sociedad	Miles de Euros	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes	17.116,57	17.313,88
S.E.A.	29,85	35,81
Gestur La Rioja	27,17	28,3
Total Neto	17.173,59	17.377,99

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

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

Las variaciones más importantes en el año 2016 han sido las compras de equipos informáticos por parte de la Entidad dominante SEPES.

Las variaciones más importantes en el año 2015 fueron las bajas del mobiliario e instalaciones por las ventas de las oficinas sitas en planta 5ª y 8ª de Pº de la Castellana, 91 y una nave en Móstoles que la entidad dominante SEPES venía utilizando como archivo.

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, ascienden en miles de euros a:

DETALLE DE ELEMENTOS TOTALMENTE AMORTIZADOS

DESCRIPCION	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Otras Instalaciones	2.998,74	2.861,93
Mobiliario	808,09	761,69
Equipos proceso de información	1.533,37	1.430,53
Elementos de transporte	181,60	181,60
Otros	24,70	24,70
Total	5.546,50	5.260,45

Activos con restricciones de titularidad: No existen a 31 de diciembre de 2016 activos con restricciones de titularidad.

A 31 de diciembre de 2015 tampoco existían activos con restricciones de titularidad.

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2015 tampoco se tenían formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

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

6. Inmovilizado intangible

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado intangible, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y 2015, se muestra en la tabla siguiente en miles de euros:

DESCRIPCIÓN	Miles de Euros				SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES		SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	
		ENTRADAS/ADICIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
COSTE					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	0,05				0,05
Fondo de comercio					
Derecho de traspaso					
Aplicaciones informáticas	3.558,03	102,31			3.660,34
Anticipos					
Otros					
TOTAL	3.558,08	102,31			3.660,39
AMORTIZACIÓN					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	(0,05)				(0,05)
Derecho de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(2.638,38)	(150,48)			(2.788,85)
Otros					
TOTAL	(2.638,43)	(150,48)			(2.788,91)
DETERIORO					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial					
Derecho de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(556,25)				(556,25)
Otros					
TOTAL	(556,25)				(556,25)
TOTAL NETO	363,39	(48,16)			315,23

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

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

Los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2016 y 2015, asciende en miles de euros a:

DESCRIPCIÓN	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Aplicaciones informáticas	1.441,87	1.358,36
TOTAL	1.441,87	1.358,36

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado intangible.

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

7. Inversiones Inmobiliarias

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

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

Las construcciones se amortizan al 2 por ciento anual.

DESCRIPCIÓN	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
		ENTRADAS/ DOTACIONES	TRASPASOS	SALIDAS/BAJAS REDUCCIONES	
COSTE					
Terrenos y Bienes naturales	15.830,49	0,00	361,97	(78,41)	16.114,05
Otras construcciones	3.104,27	0,00	0,00	0,00	3.104,27
Anticipos e Inversiones inmobiliarias en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	18.934,76	0,00	361,97	(78,41)	19.218,32
AMORTIZACIÓN					
Otras construcciones	(1.406,04)	(62,12)	0,00	0,00	(1.468,16)
TOTAL	(1.406,04)	(62,12)	0,00	0,00	(1.468,16)
DETERIORO					
Terrenos y Bienes naturales	(78,41)	78,41	0,00	0,00	0,00
Otras construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(78,41)	78,41	0,00	0,00	0,00
TOTAL NETO	17.450,31	16,29	361,97	(78,41)	17.750,16

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

Sociedad	SALDO FIN EJERCICIO	
	ACTUAL	ANTERIOR
SEPES	17.725,43	17.424,55
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	24,73	25,76
Total neto	17.750,16	17.450,31

Los traspasos del ejercicio corresponden al arrendamiento, que ha efectuado la Entidad dominante, de terrenos con una superficie de 36.007 m² en Tordesillas (Valladolid), en tanto en cuanto no se comienzan las obras de urbanización del polígono y que en el ejercicio anterior se encontraban en el epígrafe de existencias.

En SEPES el saldo a 31 de diciembre de 2016 comprende tres elementos:

- 1.- Las instalaciones del Deportivo Santa Ana alquiladas a la Sociedad Deportivo Santa Ana, S.L.
- 2.- Fruto del convenio firmado el 11 de junio de 2014 entre la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento de Badajoz y SEPES para el desarrollo de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo, donde la Junta de Extremadura promoverá y ejecutará la primera fase de la Plataforma (PIR) sobre los terrenos propiedad de SEPES. Esta Entidad para obtener un rendimiento sobre el resto de los terrenos rústicos, hasta el momento en que finalicen los trámites urbanísticos correspondientes para su desarrollo, ha formalizado en este ejercicio 3 contratos de arrendamiento rústico con una superficie de 1.587.486 metros cuadrados.
- 3.- En este ejercicio, con la misma finalidad y mientras que no se comienzan las obras de urbanización del polígono Tordesillas resto, y para obtener un rendimiento de las fincas, se ha realizado un contrato privado de arrendamiento, con una superficie de 36.007 metros cuadrados.

Las cifras incluidas en el resultado de los ejercicios 2016 y 2015 correspondientes a las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	2016	2015
Ingresos por arrendamientos	173,45	167,88
Resultado antes de impuestos	172,86	167,22

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias y no existía obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

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

8. Activos financieros

8.1 Activos financieros a largo plazo

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

Ejercicio actual:

El detalle de las diferentes inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016, se muestra en la tabla siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo						
Entidades pertenecientes al perímetro de consolidación (Puesta en equivalencia)						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación		Créditos de Sociedad Dominante	Participación		Créditos de Sociedad Dominante
	Porcentaje	Valor		Porcentaje	Valor	
A.M.C. Polígono de Arinaga	30,81	1.055,20		30,81	1.227,53	
A.M.C. Polígono Valle de Güimar	30,00	(1.025,54)		30,00	(1.030,47)	

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo						
Entidades pertenecientes al perímetro de consolidación (Puesta en equivalencia)						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación		Créditos de Sociedad Dominante	Participación		Créditos de Sociedad Dominante
	Porcentaje	Valor		Porcentaje	Valor	
Saprelorca, S.A.	45,08	4.015,17	0,00	42,70	3.903,19	0,00
Plataforma logística del Suroeste, S.A.	33,33	132,16		33,33	235,20	
Bilbao Ría 2000, S.A.	25,01	1.552,75	6.069,46	25,01	657,30	4.568,04
Deportivo Santa Ana, S.L.	48,75	(59,68)		48,75	50,52	
Suma Entidades Asociadas (perímetro consolidación)		5.670,06	6.069,46		5.043,27	4.568,04

Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación		Créditos de sociedad dominante	Participación		Créditos de sociedad dominante
	Porcentaje	Valor		Porcentaje	Valor	
Consorcio Río San Pedro	64,76	(1.230,96)	1.230,96	64,76	(1.230,96)	1.230,96
Junta de Compensación VA-2G2 de la Zona Ferroviaria de Jerez	30,00	0,00		30,00	0,00	
J.C. S.U.D.14,UA1 Área Valcorba	41,66	11.490,29		41,66	11.490,29	
Suma entidades fuera del perímetro de consolidación		10.259,33	1.230,96		10.259,33	1.230,96
Total Participaciones puestas en Equivalencia		5.670,06			5.043,27	
Total crédito a Sociedades puestas en Equivalencia		6.069,46			4.568,04	
Total Otros Activos Financieros		11.490,29			11.490,29	
Total inversiones en empresas grupo y asociadas l/plazo		23.229,81			21.101,60	

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el desglose de Activos, Pasivos y principales cifras de las cuentas de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

Ejercicio 2016 (Importe en miles de euros)						
Sociedades	A.M.C. Pol. Ind. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güimar	SAPRELORCA, S.A.	P.L.S.W.E.	BILBAO RIA 2000,S.A.	DEPORTIVO SANTA ANA,S.L.
Balance						
ACTIVO NO CORRIENTE	2.313,90	935,56	923,93	61,58	36,18	198,98
ACTIVO CORRIENTE	11.515,84	5.710,22	15.121,29	360,71	247.122,12	333,47
TOTAL ACTIVO	13.829,74	6.645,78	16.045,22	422,29	247.158,30	532,45
PATRIMONIO NETO	13.124,29	3.049,23	8.906,22	396,53	1.470,54	(122,42)
PASIVO NO CORRIENTE		3,93	961,52	3,66	97.600,00	16,22

Ejercicio 2016 (Importe en miles de euros)						
Sociedades	A.M.C. Pol. Ind. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güimar	SAPRELORCA, S.A.	P.L.S.W.E.	BILBAO RIA 2000,S.A.	DEPORTIVO SANTA ANA,S.L.
PASIVO CORRIENTE	705,45	3.592,62	6.177,48	22,10	148.087,76	638,65
TOTAL PASIVO	13.829,74	6.645,78	16.045,22	422,29	247.158,30	532,45
Cuenta de resultados						
INGRESOS EXPLOTACIÓN	83,24	269,79	4.200,64	1,6	3.887,90	694,82
RDO. DE EXPLOTACIÓN	(561,32)	52,20	572,42	(254,99)	2.743,20	(239,39)
RDO. FINANCIERO	1,86	(30,76)	(215,31)	(3,90)	(2.743,20)	(0,60)
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(559,46)	21,44	357,11	(258,89)	0,00	(239,99)
RDO. DEL EJERCICIO	(559,46)	21,44	267,82	(258,89)	0,00	(224,83)

Ejercicio 2015 (Importe en miles de euros)						
Sociedades	A.M.C. Pol. Ind. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güimar	SAPRELORCA, S.A.	P.L.S.W.E.	BILBAO RIA 2000,S.A.	DEPORTIVO SANTA ANA,S.L.
Balance						
ACTIVO NO CORRIENTE	2.381,98	974,70	1.037,04	119,25	28,83	258,81
ACTIVO CORRIENTE	12.481,78	5.932,54	18.196,16	605,36	268.548,19	294,40
TOTAL ACTIVO	14.863,76	6.907,24	19.233,20	724,61	268.577,02	553,21
PATRIMONIO NETO	13.683,75	3.032,79	9.141,41	686,76	1.470,54	103,63
PASIVO NO CORRIENTE		3,93	995,43	14,11	19.000,00	33,40
PASIVO CORRIENTE	1.180,01	3.870,52	9.096,36	23,74	248.106,48	416,18
TOTAL PASIVO	14.863,76	6.907,24	19.233,20	724,61	268.577,02	553,21
Cuenta de resultados						
INGRESOS EXPLOTACIÓN	76,27	270,31	3.152,08	0,08	3.743,55	700,14
RDO. DE EXPLOTACIÓN	(667,31)	109,59	322,46	(255,01)	2.628,58	(285,57)
RDO. FINANCIERO	4,34	2,80	(391,97)	(17,69)	(2.628,58)	(1,26)
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(662,97)	112,39	(69,51)	(272,70)	0,00	(286,82)
RDO. DEL EJERCICIO	(662,97)	112,39	(52,32)	(272,70)	0,00	(268,34)

Inversiones financieras a largo plazo						
Instrumentos de patrimonio						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación		Créditos de sociedad dominante	Participación		Créditos de sociedad dominante
	Porcentaje	Valor		Porcentaje	Valor	
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5,00	928,51		5,00	928,51	
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	1.021,72		13,08	593,57	
V.P.I. Logística, S.A.	0,987	607,51		0,987	594,36	

Inversiones financieras a largo plazo						
Instrumentos de patrimonio						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Participación		Créditos de sociedad dominante	Participación		Créditos de sociedad dominante
	Porcentaje	Valor		Porcentaje	Valor	
Gestión Urbanística de Baleares, S.A.	5,33	48,05		5,33	48,05	
Pol. Industrial de Granadilla, S.A.	10,00	1.487,70		10,00	1.487,70	
Suma participaciones otras partes vinculadas		4.093,49			3.652,19	
Total Instrumentos de patrimonio			4.093,49	3.652,19		
Créditos por enajenación inmovilizado			1.225,33	1.216,47		
Créditos al personal			52,48	109,67		
Total Créditos a terceros			1.277,81	1.326,14		
Fianzas constituidas a largo plazo			7,13	7,13		
Otros activos financieros			7,13	7,13		
Total inversiones financieras a largo plazo			5.378,43	4.985,46		

a) ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los Activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se distribuyen según el siguiente detalle:

Miles de Euros

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2016						
Instrumentos de patrimonio				20.022,87		20.022,87
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			1.277,81	7.300,42		8.578,23
Otros activos financieros			7,13			7,13
Suma			1.284,93	27.323,29		28.608,22
2015						
Instrumentos de patrimonio				18.954,79		18.954,79
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			1.326,15	5.799,01		7.125,16
Otros activos financieros			7,13			7,13
Suma			1.333,27	24.753,80		26.087,07

a.1- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Desglose del saldo a 31 de diciembre del 2016 y 2015:

Miles de Euros

2016	Importe
Aportaciones a Juntas de Compensación	10.259,32
Valoración participaciones puestas en equivalencia	5.670,06

2016	Importe
Valoración participaciones otras partes vinculadas	4.093,49
TOTAL INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	20.022,87
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	6.069,46
Créditos a sociedades asociadas	1.230,96
TOTAL CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	7.300,42
Total	27.323,29
2015	Importe
Aportaciones a Juntas de Compensación	10.259,32
Valoración participaciones puestas en equivalencia	5.043,27
Valoración participaciones otras partes vinculadas	3.652,19
TOTAL INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	18.954,78
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	4.568,04
Créditos a sociedades asociadas	1.230,98
TOTAL CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	5.799,02
Total	24.753,80

a.2- PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

Miles de Euros

	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Depósitos y fianzas	0,00	0,00	0,00	0,00	7,13	7,13
Valores representativos de deuda		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos comerciales	0,00	0,00	0,00	0,00	1.277,81	1.277,81
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma	0,00	0,00	0,00	0,00	1.284,93	1.284,93

b) Restantes Inversiones financieras a largo plazo

Ejercicio actual:

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

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la Entidad dominante SEPES, el epígrafe “Créditos a terceros” recoge un total de 1.277,81 miles de euros, de los cuales:

- ✓ 1.225,33 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación “Entrerrios” (Zaragoza).
- ✓ 52,48 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

II. - La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. recoge en el epígrafe “otros activos financieros” un total de 7,13 miles de euros, que corresponden a fianzas y depósitos constituidos.

Ejercicio anterior:

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

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la Entidad dominante SEPES, el epígrafe “Créditos a terceros” recoge un total de 1.326,15 miles de euros, de los cuales:

- ✓ 1.216,47 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación “Entrerrios” (Zaragoza).
- ✓ 109,68 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

II. - La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. recoge en el epígrafe “otros activos financieros” un total de 7,13 miles de euros, que corresponden a fianzas y depósitos constituidos.

8.2 Activos financieros a corto plazo

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

Comprende los importes que deben las empresas en las que SEPES participa y que no se consolidan por el método de integración global, corresponde al importe de un crédito participativo otorgado a la sociedad Saprelorca, S.A. con vencimiento en el ejercicio 2014 y que no ha sido devuelto, se recogen en el cuadro siguiente las empresas deudoras e importes en miles de euros:

Empresa	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
SAPRELORCA, S.A.	2.699,42	2.585,14
Total Inversiones en Empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.699,42	2.585,14

Con referencia al préstamo participativo otorgado a la sociedad Saprelorca, S.A., se prevé su cobro en efectivo o, en todo caso, la refinanciación del mismo.

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

b) OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Miles de Euros

La composición del saldo a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 es la siguiente:

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2016						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda				299,70		299,70
Créditos, derivados y otros			46.690,74			46.690,74

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2016						
Otros activos financieros			1.821,75	6.168,60		7.990,35
Suma			48.512,50	6.468,30		54.980,79
2015*						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			57.799,64			57.799,64
Otros activos financieros			992,80	1.018,76		2.011,56
Suma			58.792,44	1.018,76		59.811,20

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

9.1 Arrendamientos financieros

Destacamos la situación de la Entidad dominante, SEPES.

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

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

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

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

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

La valoración del activo Entrerriós es de 1.225,33 miles de euros, en el ejercicio anterior 1.216,47 miles de euros.

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

9.2 Arrendamientos operativos

a) Como arrendatario Miles de euros

Contrato	Cuotas pagadas en	
	el ejercicio actual	el ejercicio anterior
Pagos mínimos por arrendamiento	48,40	52,43
Total	48,40	52,43

b) como arrendador

Contrato	Cuotas facturadas en	
	el ejercicio actual	el ejercicio anterior
Cobros mínimos por arrendamiento	173,45	167,88
Total	173,45	167,88

9.2.1 Como arrendatario

Los gastos incurridos en el ejercicio ascienden a 48,40 miles de euros, por el alquiler de las oficinas donde se encuentra el domicilio social de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA). En el ejercicio anterior, los gastos incurridos ascendieron a 52,43 miles de euros.

9.2.2 Como arrendador

SEPES actúa como arrendador de unas instalaciones deportivas a la empresa asociada Deportivo Santa Ana, S.L., por las que según contrato firmado el 28 de julio de 2.009 percibe la cantidad de 150,00 miles de euros más la actualización del Índice de Precios al Consumo correspondiente, habiendo facturado en el ejercicio actual la cantidad de 164,24 miles de euros, frente a los 161,65 miles de euros facturados en el ejercicio anterior.

Además actúa como arrendador de fincas rústicas, con el fin de obtener un rendimiento, en tanto en cuanto no se comienzan las obras de urbanización. De estas dos operaciones se informa en la nota 7 de esta memoria.

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. alquila parte de las oficinas sitas en C/ Barriocepo, 13-17, habiéndose firmado un contrato el 01/02/2011 por un importe de 6 mil euros anuales, por una duración de 10 años y cuotas actualizables según el IPC. Los ingresos del ejercicio han ascendido a 6,18 miles de euros y unos gastos de 0,59 miles de euros. Los ingresos del ejercicio anterior ascendieron a 6,23 miles de euros y unos gastos de 0,66 miles de euros.

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Ejercicio actual:

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores varios	Personal	Impuesto corriente	A.A.P.P.	TOTAL
	largo plazo	corto plazo					
SEPES	6.865,03	45.417,42	1.128,95	48,72	1.843,08	285,70	55.588,90
GESTURRIOJA	0,00	0,00	0,00	0,00	2,24	0,42	2,66
S.E.A.	16,87	10,58	0,30	84,77	4,94	0,00	117,46
S.P.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,03
TOTAL	6.881,90	45.428,00	1.129,25	133,49	1.850,26	286,15	55.709,05

Deudores varios incluye además del epígrafe “otros deudores” las cantidades adeudadas por las “sociedades puestas en equivalencia” Deportivo Santa Ana, S.L., por el alquiler de unas instalaciones deportivas que asciende en el ejercicio actual, a la cantidad de 589,92 miles de euros encontrándose totalmente deteriorado dicho saldo (391,20 miles de euros en el ejercicio anterior), así como 21,36 miles de euros adeudadas por la entidad asociada A.M.C. Polígono de Arinaga (21,36 miles de euros en el ejercicio anterior).

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

SEPES: La Sociedad mayoritaria, SEPES, vende sus parcelas posibilitando a todo licitador el pago al contado o aplazado, lo que supone la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración. Hasta el año 2007 los intereses de aplazamiento se contabilizaban en ingresos por intereses diferidos. Con el nuevo plan, los intereses no devengados no se contabilizan.

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

CREDITOS COMERCIALES	IMPORTE
CLIENTES A CORTO PLAZO	
VENCIDOS A 31-12-2016	72.050,36
AÑO 2017	3.947,94
TOTAL	75.998,31
DETERIORO DE VALOR OP. COMERCIALES	(29.338,53)
DETERIORO DE VALOR DE OTROS CLIENTES	(1.242,35)
Total deterioro de valor clientes	(30.580,88)
TOTAL CLIENTES A CORTO PLAZO	45.417,42
CLIENTES A LARGO PLAZO	
AÑO 2018	2.513,49
AÑO 2019	1.127,41
AÑO 2020	969,12
AÑO 2021	792,10
AÑO 2022	635,06
AÑO 2023	485,70
AÑO 2024	268,54

CREDITOS COMERCIALES	IMPORTE
AÑO 2025	61,98
AÑO 2026	11,64
TOTAL CLIENTES A LARGO PLAZO	6.865,03
TOTAL	52.282,46

En el ejercicio actual se han contabilizado intereses de demora devengados por importe de 4.839,40 miles de euros (7.035,20 miles de euros en el ejercicio anterior).

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 427,28 miles de euros por la expropiación del polígono "Gonzalo Chacón". Aunque el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por dicho importe, frente a la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, desde el ejercicio 2008 se encuentra totalmente provisionada la deuda, por criterio de prudencia, debido a que dicha empresa se encuentra en situación de concurso de acreedores.

Asimismo, se encuentran incluidos en el deterioro de valor de otros clientes: 699,00 mil euros, que corresponden a Española del Zinc, S.A. (ZINCSA.) y 472,28 miles de euros por el I.P.S.I. a cobrar de clientes.

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

Ejercicio anterior reexpresado:

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores varios*	Personal	Impuesto corriente	A.A.P.P.	TOTAL
	largo plazo	corto plazo*					
SEPES	11.807,68	56.354,78	1.194,94	85,77	1.843,08	308,74	71.594,99
GESTURRIOJA	0,00	0,00	0,00	0,00	3,90	0,33	4,23
S.E.A.	27,45	86,87	0,30	73,35	3,02	0,00	190,99
S.P.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,02	13,02
TOTAL	11.835,13	56.441,65	1.195,24	159,12	1.850,00	322,09	71.803,23

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

Deudores varios incluye además del epígrafe "otros deudores" las cantidades adeudadas por las "sociedades puestas en equivalencia" Deportivo Santa Ana, S.L., por el alquiler de unas instalaciones deportivas que asciende en el ejercicio actual, a la cantidad de 391,20 miles de euros encontrándose totalmente deteriorado dicho saldo (393,17 miles de euros en el ejercicio anterior), así como 21,36 miles de euros adeudadas por la entidad asociada A.M.C. Polígono de Arinaga.

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

SEPES: La Sociedad mayoritaria, SEPES, vende al contado o a pago aplazado, lo que supone la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración. Hasta el año 2007 los intereses de aplazamiento se contabilizaban en ingresos por intereses diferidos. Con el nuevo plan, los intereses no devengados no se contabilizan.

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

CREDITOS COMERCIALES	IMPORTE
CLIENTES A CORTO PLAZO	
VENCIDOS A 31-12-2015	75.403,33
AÑO 2016	8.905,09
TOTAL	84.308,42
DETERIORO DE VALOR OP. COMERCIALES	(27.055,23)
DETERIORO DE VALOR DE OTROS CLIENTES	(1.242,35)
Total deterioro de valor clientes	(28.297,58)
TOTAL CLIENTES A CORTO PLAZO	56.010,84
CLIENTES A LARGO PLAZO	
AÑO 2017	4.495,89
AÑO 2018	2.623,10
AÑO 2019	1.183,93
AÑO 2020	1.029,01
AÑO 2021	856,6
AÑO 2022	715,81
AÑO 2023	577,19
AÑO 2024	276,07
AÑO 2025	48,84
AÑO 2026	1,25
TOTAL CLIENTES A LARGO PLAZO	11.807,69
TOTAL	67.818,53

En el ejercicio actual se han contabilizado intereses de demora devengados por importe de 7.035,20 miles de euros (7.150,32 miles de euros en el ejercicio anterior).

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 427,28 miles de euros por la expropiación del polígono "Gonzalo Chacón". Aunque el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por dicho importe, frente a la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, desde el ejercicio 2008 se encuentra totalmente provisionada la deuda, por criterio de prudencia, debido a que dicha empresa se encuentra en situación de concurso de acreedores.

Análisis del deterioro de las ventas a plazo

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

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

Ejercicio actual:

SEPES:

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

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 92,5 por ciento 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 sino que han disminuido en 16 y el importe de los mismos únicamente se incrementa por el devengo de los intereses de demora:

IMPORTES EN EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PRINCIPAL VENCIDO	27.571.981,37	34.797.857,76	36.620.486,99	39.198.949,02	37.987.277,86	37.390.671,57
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322.925,70	32.564.965,06	22.590.531,81	14.847.353,27	6.544.548,67	2.968.566,89
INTERESES VENCIDOS	5.250.625,32	6.121.409,34	6.426.485,18	6.197.366,10	5.658.106,36	5.376.818,43
INTERESES PENDIENTES DE VENCIMIENTO	3.765.604,90	3.182.699,62	2.013.979,88	1.200.954,58	586.249,91	343.216,48
INTERESES DE DEMORA	12.500.319,01	16.955.601,70	18.894.248,71	21.746.854,75	24.050.230,39	27.398.841,24

En el presente ejercicio no hay ninguna operación que haya entrado en mora.

Se han identificado a 31 de diciembre de 2016 los saldos de clientes que presentan dudas en cuanto al tiempo e importe de su recuperación, al existir evidencias objetivas de deterioro por materialización de riesgo de créditos (impagos), sobre los cuales se han de calcular las correcciones de valor específicas que resulten necesarias. Estos créditos corresponden a 293 operaciones comerciales y 226 clientes.

El capital vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 72.894,91 miles de euros en 2011 a 40.447,15 miles de euros al cierre del ejercicio 2016.

IMPORTES EN EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PRINCIPAL VENCIDO	27.571.981,37	34.797.857,76	36.620.486,99	39.198.949,02	37.987.277,86	37.390.671,57
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322.925,70	32.564.965,06	22.590.531,81	14.847.353,27	6.544.548,67	2.968.566,89
TOTAL VENCIDO Y PENDIENTE DE VENCIMIENTO	72.894.907,07	67.362.822,82	59.211.018,80	54.046.302,29	44.531.826,53	40.359.238,46

El procedimiento que se ha seguido, en línea con lo realizado en ejercicios anteriores y en consideración a las recomendaciones efectuadas por la I.G.A.E. en sus informes del 2009 y 2010 ha sido el analizar todas y cada una de las operaciones comerciales en las que se habían producido el impago de alguna cuota.

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

Partiendo de estos datos, se ha estimado a 31 de diciembre de 2016 el valor actual de los flujos futuros utilizando el tipo de interés efectivo, en función de la expectativa razonable más probable a la fecha de formulación de los estados financieros anuales, justificada en la información disponible sobre la situación económico-financiera del cliente y sobre el estado de las acciones recuperatorias emprendidas por SEPES vía judicial.

En la gran mayoría de los casos, se parte de la estimación de la posibilidad de cobros (fecha e importe) que tengan su procedencia en la recuperación del bien inmueble objeto de la venta a plazos origen de cada uno de estos activos, mediante la realización de la garantía hipotecaria asociada si existe, o de otros procedimientos legales, y su posterior venta. Este procedimiento exige estimar la fecha prevista de recuperación del inmueble, momento en el que se incluirá en contabilidad al coste histórico del mismo, pudiendo producirse una pérdida contable, y la fecha y precio de venta del mismo en el futuro, momento en que, de haberse registrado una pérdida, se recuperaría total o parcialmente. En el resto de los casos, se parte de la estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual pendiente de vencimiento a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal, e intereses de aplazamiento.

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

A 31/12/2016 existen cinco principales polígonos de morosos que junto con el resto de actuaciones ascienden a 29.338,53 miles de euros.

Este año SEPES ha provisionado, la cantidad de 4.544,62 miles de euros de los cuales 4.503,95 corresponden a deterioro de clientes y 40,67 miles de euros a otras provisiones operaciones comerciales. El ejercicio anterior SEPES provisionó la cantidad de 11.988,56 miles de euros de los cuales 10.131,87 correspondieron a deterioro de clientes y 1.856,69 miles de euros a otras provisiones operaciones comerciales.

Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.: La Sociedad a 31 de diciembre de 2016 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 52,31 miles de euros, dicha provisión la había realizado la empresa absorbida SIGALSA pasando dicho importe en el proceso de fusión (en el ejercicio anterior 52,31 miles de euros), no habiéndose efectuado ni en este ejercicio ni en el anterior dotación a la misma.

S.P.A.: La Sociedad a 31 de diciembre de 2016 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 6.654,93 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio una aplicación de la misma por importe de 35,77 miles de euros. A 31 de diciembre de 2015 tenía provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 6.690,69 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio 2014 una dotación a la misma por importe de 346,79 miles de euros y una aplicación por importe de 60,00 mil euros.

Asimismo esta sociedad al cierre del ejercicio tiene provisionada la cantidad de 90,33 miles de euros para cubrir riesgos derivados del proceso de liquidación, en este ejercicio se ha producido una aplicación de 119,87 miles de euros. A 31 de diciembre de 2015 tenía provisionados 210,20 miles de euros, habiéndose producido una aplicación de 419,47 miles de euros.

Resto de deudores

	Ejercicio actual			Ejercicio anterior reexpresado*		
	Deudores varios y personal	AAPP	Impuesto corriente	Deudores varios y personal*	AAPP	Impuesto corriente
SEPES	1.804,00	285,70	1.843,08	1.907,03	308,74	1.843,08
Ajuste en consolidación	(626,32)			(626,32)		
GESTURRIOJA	0,00	0,42	2,24	0	0,33	3,90
S.E.A.	85,06	0,00	4,94	73,65	0,00	3,02
S.P.A.	0,00	0,03	0,00	0	13,02	0,00
Total	1.262,74	286,15	1.850,26	1.354,36	322,09	1.850,00

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

En la empresa SEPES, la composición de los deudores varios y personal, en miles de euros, es la siguiente:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior reexpresado
Deudores varios	3.260,22	2.916,46
Deudores por suplidos	16,74	16,74
Deudores empresas del grupo (ajustado en consolidación)	626,32	626,32
Deudores empresas participadas	21,36	21,36
Deudores Feder	3,09	3,09
Deudores otras subvenciones	200,00	200,00
Provisión de fondos a letrados y otros	82,80	532,54
Personal	48,72	85,77
Total	4.259,25	4.402,28
Provisión Deudores varios	(2.455,27)	(2.495,25)
Total	1.803,98	1.907,03

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

- Deudores empresas del grupo son los débitos de la S.P.A. por los alquileres.

- Deudores empresas participadas son los cánones impagados por el arrendamiento de las instalaciones deportivas a Deportivo Santa Ana, S.L., totalmente deteriorado y la cantidad adeudada por la A.M.C. Arinaga por la regularización de las comisiones de ventas.

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

- Deudores por otras subvenciones: Corresponde únicamente al saldo con el Ayuntamiento de Tarazona por una subvención de 200,00 mil euros para la realización de la actuación.

- Provisión de fondos a letrados y otros: corresponde a cantidades a cuenta abonadas a notarios, letrados y procuradores en concepto de provisión de fondos.

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

	Prov. Año anterior	Aplicación (Dotación) ejercicio	Total provisión
Deudores varios	(2.495,25)		(2.495,25)
Deudores por suplidos	0,00		0,00
Provisión de fondos a letrados y otros	0,00		0,00
Total	(2.495,25)	0,00	(2.495,25)

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

11. Existencias

El desglose de las existencias así como su deterioro a 31 de diciembre de 2016 y 2015, en miles de euros, es el siguiente:

	EXISTENCIAS		Deterioro de existencias		Neto	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior*	Ejercicio actual	Ejercicio anterior	Ejercicio actual	Ejercicio anterior*
Materia primas	4.076,22	4.076,22			4.076,22	4.076,22
Otros aprovisionamientos						
Productos en curso	535.986,86	544.787,22	(156.712,53)	(155.698,25)	379.274,33	389.088,97
Productos terminados	650.327,32	686.940,04	(100.461,31)	(132.044,53)	549.866,01	554.895,51
Anticipos concedidos	6.788,43	7.379,57			6.788,43	7.379,57
Total	1.197.178,83	1.243.183,05	(257.173,84)	(287.742,78)	940.004,99	955.440,27

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

En el ejercicio actual, el deterioro del valor de las existencias ha disminuido en un importe de 31.441,33 miles de euros. En el ejercicio anterior, el deterioro del valor de las existencias disminuyó en un importe de 18.883,71 miles de euros.

Las correcciones valorativas por deterioro de existencias que ascienden a 256.301,45 miles de euros, (287.742,78 miles de euros en el ejercicio anterior), corresponden en su totalidad a la Entidad dominante SEPES.

Por lo referente a la Entidad dominante SEPES las variaciones de existencias más importantes durante el año 2016 han sido las siguientes:

- Los aprovisionamientos más significativos han sido:
 - . La obra de edificación de Melilla,
 - . la finalización de las obras de conexión de Tordesillas.

Este año, según Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, se han activado en existencias gastos financieros del crédito ICO por valor de 0,96 miles de euros (1,17 miles de euros en el ejercicio anterior).

Durante el ejercicio 2011, siguiendo recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se llevó a cabo un análisis de determinadas actuaciones en las que sus costes podían estar por encima del valor de mercado, resultando un deterioro de 93.758,05 miles de euros correspondientes a las actuaciones relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo (OPCS) por importe de 42.918,79 miles de euros y las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) por importe de 50.839,26 miles de euros (ver nota 27).

Asimismo, está totalmente provisionado “El Trocadero Resto” por 773,08 miles de euros.

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

En el ejercicio 2013, y dado que ya existían indicios de deterioro de las existencias de la Entidad al cierre de 2011 y 2012, en especial, en lo relativo a las adquisiciones de suelo de los últimos ejercicios (como se ponía de manifiesto en los informes de auditoría de dichos ejercicios), se realizó el siguiente trabajo:

- i) continuación de los análisis de deterioro de las actuaciones de la Entidad, alcanzando una cobertura del 99 por ciento del inventario;
- ii) contratación de una empresa tasadora independiente que realizó las valoraciones de las actuaciones a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 para evaluar el deterioro en cada uno de estos ejercicios. El resultado de dichas valoraciones puso de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 17.916 miles de euros en 2013, lo que totalizó un deterioro de 222.005 miles de euros de los que 209.501 miles de euros fueron contra provisión de existencias y 12.504 miles de euros contra provisión de riesgos y gastos (ver nota 27).

Durante el año 2014, 2015 y 2016, basados en esas valoraciones actualizaron los deterioros, bien aumentándolos por mayor coste o disminuyéndolos por ventas, quedando un deterioro a 31 de diciembre de 2016 de 256.301,45 miles de euros, de los cuales 7.433,82 miles de euros han ido contra provisión de riesgos y gastos (296.289,35 miles de euros de los cuales 8.546,56 miles de euros fueron contra provisión de riesgos y gastos en el ejercicio anterior).

Durante el año 2016

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

MOVIMIENTOS DE EXISTENCIAS (en miles de euros)

	Ejercicio anterior*	Adiciones	Bajas	Traspasos	Ejercicio actual
Comerciales					
Terrenos y solares	4.076,22				4.076,22
Otros aprovisionamientos					
Productos en curso	544.787,23	5.330,63	(185,58)	(13.945,41)	535.986,87
Productos terminados	686.940,04	2.453,62	(53.011,75)	13.945,41	650.327,32
Anticipos concedidos	7.379,56		(591,14)		6.788,42
Total	1.243.183,05	7.784,25	(53.788,47)		1.197.178,83

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 en miles de euros es el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	S.E.A.	S.P.A.	Total
Construcciones	26.903,84				26.903,84
Terrenos	532.079,51				532.079,51
Solares	538.825,31	8.947,16	83.634,58		631.407,05
Anticipos concedidos	6.788,43				6.788,43
Deterioro de valor de las existencias	(257.173,84)				(257.173,84)
Total	847.423,25	8.947,16	83.634,58		940.004,99

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2015 reexpresado*, en miles de euros, fue el siguiente:

	SEPES	Gestur La Rioja	S.E.A.	S.P.A	Total
Construcciones	24.483,09				24.483,09
Terrenos	540.879,86				540.879,86
Solares	575.619,18	8.947,16	85.874,19		670.440,53
Anticipos concedidos	7.379,57				7.379,57
Deterioro de valor de las existencias	(287.742,78)				(287.742,78)
Total	860.618,92	8.947,16	85.874,19		955.440,27

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

ANTICIPOS A PROVEEDORES

En el ejercicio actual:

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

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

. 4.103,74 miles de euros de "Vasco Mayacina 2ª Fase", como anticipo pagado en el año 2009 para las obras de urbanización.

. Convenio aportación económica suscrito con el Ayuntamiento en el año 2009 para obras complementarias en Valdepeñas por importe de 155,80 miles de euros.

. Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en "Elio Antonio" por 834,88 miles de euros, y "Ribadeo" por 140,00 mil euros.

. En el año 2016 se han dado de baja de anticipo de proveedores 591,14 miles de euros por la anulación de la venta de la parcela M-4 de Vasco Mayacina, según sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo.

En el ejercicio anterior:

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

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

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

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

. Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en "Elio Antonio" por 834,88 miles de euros, y "Ribadeo" por 140,00 mil euros.

En este ejercicio se han dado de baja de anticipo de proveedores y alta en aprovisionamientos, por su puesta en servicio, los convenios para la ejecución de las infraestructuras eléctricas de "Parque Central de Ingenieros de Villaverde" y "Melilla".

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El importe en libros de estos activos refleja su valor razonable y no existen restricciones en cuanto a su disponibilidad. Su saldo al 31 de diciembre de 2016 de 123.952,90 miles de euros, 145.410,52 miles de euros en el ejercicio anterior, se aproxima al valor razonable.

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

El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo.

Los importes en libros del efectivo y equivalentes al efectivo del Grupo están denominados en euros.

13. Patrimonio Neto

El detalle a 31 de diciembre de 2016 y 2015, en miles de euros es:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior*
Capital	267.276,88	267.276,88
Reservas de la sociedad dominante	559.681,92	558.716,12
Reservas en sociedades consolidadas	(50.973,38)	(50.953,58)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	1.887,33	2.323,18
Otras aportaciones de socios	81.176,80	81.176,80
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	4.868,63	553,87
Ajuste por cambio de valor	(470,49)	(470,49)
Subvenciones, donaciones y legados	30.898,24	34.419,42
Socios externos	16.253,16	16.336,39
TOTAL	910.599,09	909.378,59

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

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

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

Las sociedades ajenas al Grupo SEPES que ostentan participación en las compañías del perímetro son las siguientes:

Sociedad del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación SEPES porcentaje
SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L.	XUNTA DE GALICIA	83,441
	NCG BANCO, S.A.	
	INSTITUTO GALEGO DA VIVIENDA E SOLO	

Sociedad del Perímetro de Consolidación	Accionista Ajeno al Grupo	Participación SEPES porcentaje
GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA RIOJA, S.A.	C. AUTÓNOMA DE LA RIOJA (ADER)	75
DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.	VARIOS	48,75
SAPRELORCA, S.A.	INSTITUTO DE FOMENTO DE LA REGIÓN DE MURCIA	45,08
	C. AUTÓNOMA REGIÓN DE MURCIA	
	AYTO. DE LORCA	
	VARIOS	
PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO, S.A.	C. AUTÓNOMA DE EXTREMADURA (SOFIEX)	33,33
	AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ	
A.M.C. Polígono Industrial de ARINAGA	C. AUTÓNOMA DE CANARIAS	30,805
	CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA	
A.M.C. Polígono VALLE DE GÜÍMAR	CABILDO INSULAR DE TENERIFE	30
	CAIXABANK, S.A.	
BILBAO RÍA 2000, S.A.	AYTO. DE BARAKALDO	25,01
	C. AUTÓNOMA DE EUSKADI	
	DIPUTACIÓN FORAL DE VIZCAYA	
	AYTO. DE BILBAO	
	AUTORIDAD PORTUARIA DE BILBAO	
	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)	

c) Reservas de consolidación

Ejercicio actual:

INTEGRACIÓN GLOBAL	GESTUR RIOJA	S.P.A.	SEA	TOTAL
Inversión	(2.614,40)	(53.531,17)	(65.407,87)	(121.553,44)
Socios externos	(1.937,07)		(14.396,12)	(16.333,19)
Capital Social	3.480,00	7.000,00	79.169,03	89.649,03
Reservas Participada y otros	4.268,30	(7.791,73)	(2.324,35)	(5.847,78)
Otras aportaciones socios				

INTEGRACIÓN GLOBAL	GESTUR RIOJA	S.P.A.	SEA	TOTAL
Subvenciones			9.776,54	9.776,54
Error en valoración inicial participación			(6.664,54)	(6.664,54)
Reservas Consolidación	3.196,83	(54.322,90)	152,69	(50.973,38)

Ejercicio anterior:

INTEGRACIÓN GLOBAL	GESTUR RIOJA	S.P.A.	SEA	TOTAL
Inversión	(2.614,40)	(51.953,48)	(65.536,64)	(120.104,52)
Socios externos	(1.970,69)		(14.391,40)	(16.362,09)
Capital Social	3.480,00	7.000,00	79.169,03	89.649,03
Reservas Participada y otros	4.402,78	(9.426,75)	(2.352,81)	(7.376,78)
Otras aportaciones socios				
Subvenciones			9.905,32	9.905,32
Error en valoración inicial participación			(6.664,54)	(6.664,54)
Reservas Consolidación	3.297,69	(54.380,23)	128,96	(50.953,58)

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

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Gestur la Rioja, S.A.	3.196,83	3.297,69
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	(54.322,90)	(54.380,23)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	152,69	128,96
Total integración global	(50.973,38)	(50.953,58)
A.M.C. Arinaga	1.227,53	1.431,76
A.M.C. Valle Güímar	(1.031,97)	(1.064,19)
Saprelorca, S.A.	2.536,14	2.567,24
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	(731,45)	(630,11)
Bilbao Ría 2000, S.A.	(133,56)	(133,56)
Deportivo Santa Ana, S.L.	20,63	152,04
Total puesta equivalencia	1.887,32	2.323,18

Las variaciones de reservas en sociedades consolidadas son:

	GESTUR LA RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
Reserva consolidación 2014	3.380,34	(54.407,70)	285,43	(50.741,93)
Resultado atribuido 2014	(82,65)	27,47	(636,23)	(691,41)

	GESTUR LA RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
Variación reservas			(12,05)	(12,05)
Variación Subvenciones			491,81	491,81
Reserva consolidación 2015	3.297,69	(54.380,23)	128,96	(50.953,58)
Resultado atribuido 2015	(100,86)	57,33	323,70	280,17
Variación reservas			19,84	19,84
Variación Subvenciones			(319,81)	(319,81)
Reserva consolidación 2016	3.196,83	(54.322,90)	152,69	(50.973,38)

d) *Socios externos*: Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge la parte proporcional del neto patrimonial y de los resultados del ejercicio después de impuestos de aquellas sociedades en que participan los accionistas minoritarios del Grupo. La composición de los intereses minoritarios al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

Socios externos	Ejercicio actual				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
GESTUR RIOJA	870,00	1.067,07		(38,36)	1.898,71
S.E.A.	13.109,31	(384,88)	1.671,69	(41,67)	14.354,45
Suma				(80,03)	16.253,16

Socios externos	Ejercicio anterior				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
GESTUR RIOJA	870,00	1.100,69		(33,62)	1.937,07
S.E.A.	13.109,31	(389,59)	1.671,69	7,91	14.399,32
Suma				(25,71)	16.336,39

14. Subvenciones

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

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

Por años en miles de euros:

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
1.991	10.687	535
1.992	16.209	71
1.993	2.363	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.901
2.001	7.182	4.795
2.002	14.778	13.374
2.003	19.286	17.655
2.004	28.384	14.630
2.005	9.500	16.993
2.006	1.219	16.747
2.007	13.876	18.176
2.008	3.444	4.210
2.009		782
2.010		2.772
2.011		2.159
2.012	108	1.403
2.013	195	(155)
2.014	4.138	927
2.015		(39)
2.016	1.245	6.860
TOTAL	173.444	143.574

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

PROGRAMAS	TOTAL	INGRESOS	GASTO	INVERSION	INGRESOS	DEUDORES	APLICADO	INGRESOS
INTERREG.	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601		2.121	1.480
ARAGON	451	875	902	2.781	875		821	53
LA RIOJA	2.487	2.591	4.973	5.819	2.591		2.591	0
MADRID	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026		2.026	0
MELILLA	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922		4.886	36
REGIS. CANARIAS	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762		1.423	339
SALAMANCA - ZAMORA	120	121	240	2.334	121		121	0
NAVARRA 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502		1.495	7
NAVARRA 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211		1.904	307
MURCIA	18.598	18.598	31.733	34.610	18.598		15.882	2.716
GALICIA	12.558	12.558	17.798	18.599	12.558		12.381	177
ANDALUCIA	18.748	18.748	26.706	26.788	18.748		16.391	2.357
CANARIAS	8.066	8.063	10.754	14.306	8.066	3	7.750	316
EXTREMADURA	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761		5.076	1.685
TOTAL	82.598	84.339	130.481	153.821	84.342	3	74.868	9.474
FEDER NUEVO 2000-2007								
ANDALUCIA	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905		14.067	8.838
VALENCIA	30.343	30.343	60.686	62.201	30.343		25.108	5.235
ASTURIAS	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895		2.499	1.396
CEUTA	322	322	410	906	322		202	120
CASTILLA - LA MANCHA	16.400	16.400	32.800	35.413	16.400		14.616	1.784
GALICIA	9.401	9.401	18.802	24.904	9.401		7.904	1.497
MURCIA	5.070	5.070	10.141	20.124	5.070		3.773	1.298
ARINAGA NAVES	736	767	1.472	1.535	767		537	230
TOTAL FEDER NUEVO	89.073	89.104	177.911	204.446	89.104	0	68.705	20.399
TOTAL FEDER	171.671	173.444	308.392	358.267	173.447	3	143.574	29.873

Los Fondos FEDER tienen a 31 de diciembre de 2016 un pasivo por impuesto diferido de 7.468,23 miles de euros (8.872,05 miles de euros en el ejercicio anterior).

En este ejercicio se han recibido del programa Feder Andalucía 1.244,69 miles de euros motivada por la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 24 de junio de 2015, que anuló la Decisión de la Comisión C (2009) 9270, de 30 de noviembre de 2009 que redujo las ayudas del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) concedidas al programa operativo de Andalucía Obj.1 (1994-1999).

En julio de 2005 se escrituró la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de "Argame" por un importe valorado en 2.229,40 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. A 31 de diciembre de 2016 tiene un saldo de 164,63 miles de euros (en el ejercicio anterior 164,63 miles de euros). Tiene un activo por impuesto anticipado de 41,16 miles de euros (41,16 miles de euros en el ejercicio anterior).

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

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

SUBVENCIONES NO REINTEGRABLES	SUBVENCIÓN DEVENGADA	SUBVENCIÓN RECIBIDA	SUBVENCIÓN APLICADA	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	SALDO SUBVENCIÓN
BARRIO SAN ISIDRO	3.982,50	3.982,50		995,63	2.986,88
VASCO MAYACINA	1.884,00	1.884,00	1.487,39	99,15	297,46
AGUAS VIVAS	5.602,00	5.602,00	203,89	1.349,53	4.048,58
LOMA DE COLMENAR	2.019,00	2.019,00	1.211,58	201,86	605,57
TOTAL	13.487,50	13.487,50	2.902,86	2.646,16	7.938,48
TARAZONA	200,00		44,96	38,76	116,28
TOTAL	13.687,50	13.487,50	2.947,81	2.684,92	8.054,76

SUBVENCIONES RECIBIDAS TRANSFORMABLES EN NO REINTEGRABLES	SUBVENCIÓN DEVENGADA	SUBVENCIÓN RECIBIDA
CAMPONARAYA RESIDENCIAL	136,00	136,00
TOTAL	136,00	136,00

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

	SALDO AÑO ANTERIOR		AUMENTOS AÑO		APLICACIONES AÑO		SALDO	
	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO
Residenciales	7.923,46	2.641,15			(20,03)	(5,01)	7.938,48	2.646,16
Feder	25.925,79	8.641,93	1.244,69	311,17	5.936,89	1.484,22	22.406,64	7.468,89
Argame	164,63						164,63	
Tarazona	133,34	44,45			22,74	5,68	116,28	38,76
	34.147,21	11.327,53	1.244,69	311,17	5.939,60	1.484,90	30.626,03	10.153,81

Los activos por impuesto diferido, relacionados con las subvenciones, a 31 de diciembre de 2016 en miles de euros es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Impuesto diferido Río San Pedro	157,62
Impuesto diferido Ayuntamiento de Morcín	41,16
TOTAL	198,78

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

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

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

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

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales y los movimientos habidos durante el ejercicio 2016:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.706,21	1.642,00	3.402,81	586,62	2.166,06	3.439,90	13.943,60
Impuesto	811,86	492,60	1.020,84	175,99	649,82	1.031,97	4.183,08
Subvención a aplicar, importe neto	1.894,35	1.149,40	2.381,96	410,63	1.516,24	2.407,93	9.760,52

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2015	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/2016
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.785,39				1.785,39
Subvención aplicable a MUROS	950,81				950,81
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.399,58				2.399,58

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				Saldo a 31/12/2016
	Saldo a 31/12/2015	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	
Subvención aplicable a MALPICA	439,97				439,97
Subvención aplicable a CEE	1.329,24		(103,49)		1.225,75
Subvención aplicable a RIANXO	2.138,32		(125,43)		2.012,89
Total subvenciones	9.043,31		(228,92)		8.814,39

Ejercicio anterior:

a) SEPES

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
1.991	10.687	535
1.992	16.209	71
1.993	2.363	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.901
2.001	7.182	4.795
2.002	14.778	13.374
2.003	19.286	17.655
2.004	28.384	14.630
2.005	9.500	16.993
2.006	1.219	16.747
2.007	13.876	18.176
2.008	3.444	4.210
2.009		782
2.010		2.772
2.011		2.159
2.012	108	1.403
2.013	195	(155)
2.014	4.138	927
2.015		(39)
TOTAL	172.199	136.714

Adicionalmente a los fondos FEDER, la Entidad, recibe otras subvenciones.

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

SUBVENCIONES NO REINTEGRABLES	SUBVENCIÓN DEVENGADA	SUBVENCIÓN RECIBIDA	SUBVENCIÓN APLICADA	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	SALDO SUBVENCIÓN
BARRIO SAN ISIDRO	3.982,50	3.982,50		995,63	2.986,87
VASCO MAYACINA	1.884,00	1.884,00	1.526,77	89,31	267,92
AGUAS VIVAS	5.602,00	5.602,00	203,90	1.349,53	4.048,58
LOMA DE COLMENAR	2.019,00	2.019,00	1.192,22	206,69	620,09
TOTAL RESIDENCIALES	13.487,50	13.487,50	2.922,88	2.641,15	7.923,46
TARAZONA	200,00		22,22	44,45	133,34
TOTAL	13.687,50	13.487,50	2.945,10	2.685,60	8.056,80

SUBVENCIONES RECIBIDAS TRANSFORMABLES EN NO REINTEGRABLES	SUBVENCIÓN DEVENGADA	SUBVENCIÓN RECIBIDA
CAMPONARAYA RESIDENCIAL	136,00	136,00
TOTAL	136,00	136,00

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

	SALDO AÑO ANTERIOR		AUMENTOS DEL AÑO		APLICACIONES AÑO		SALDO	
	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO	PN	IMPTO. DIFERIDO
Residenciales	8.070,26	2.698,24			203,89	57,09	7.923,46	2.641,15
Feder	26.575,53	8.873,78			(38,90)	1,73	26.616,15	8.872,05
Argame	164,63						164,63	
Tarazona	118,18	39,39			(20,21)	(5,05)	133,34	44,45
	34.928,60	11.611,42			144,78	53,76	34.837,58	11.557,65

Los activos por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2015 en miles de euros es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Impuesto diferido Río San Pedro	157,62
Impuesto diferido Ayuntamiento de Morcín	41,16
TOTAL	198,78

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

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

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas una vez recibido el pago del saldo del Programa

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

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

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales y los movimientos habidos durante el ejercicio 2015

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

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2014	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/2015
Subvención aplicable a VILANOVA I	1.686,78	119,61	(21,00)		1.785,39
Subvención aplicable a MUROS	918,47	64,27	(31,93)		950,81
Subvención aplicable a VIMIANZO	2.273,55	160,94	(34,91)		2.399,58
Subvención aplicable a MALPICA	410,63	29,33			439,97
Subvención aplicable a CEE	1.338,95	91,43	(101,14)		1.329,24
Subvención aplicable a RIANXO	2.080,32	144,97	(86,97)		2.138,32
Total subvenciones	8.708,70	610,55	(275,95)		9.043,31

Las altas del ejercicio 2015 se correspondieron con los ajustes del efecto impositivo por la modificación del tipo impositivo aplicable, del 30 por ciento en el ejercicio anterior, al 28 por ciento en el ejercicio 2015.

15. Pasivos Financieros

Pasivos financieros no corrientes y corrientes:

a) Deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes

El detalle a 31 de diciembre de 2016 y 2015, en miles de euros, es el siguiente:

	No corrientes	Corrientes	Total
2016			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	102.055,70	51.039,41	153.095,11
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	102.055,70	51.039,41	153.095,11
2015			
Obligaciones y empréstitos			
Créditos y préstamos	152.032,13	51.575,82	203.607,95
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta			
Otros			
Total	152.032,13	51.575,82	203.607,95

A.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

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

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

Durante el ejercicio 2015, se amortizaron los primeros 50 millones de euros. Durante el ejercicio 2016 se han amortizado otros 50 millones de euros, habiendo atendido asimismo, en enero de 2017, los 25 millones vencidos en dicha fecha.

A 31 de diciembre de 2016 el valor del préstamo a largo plazo asciende a 99.857,56 miles de euros (149.738,18 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo 50.935,45 miles de euros, incluyendo en concepto de intereses devengados pendientes de vencimiento 935,45 miles de euros (1.474,94 miles de euros en el ejercicio anterior). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2016 a 2.640,21 miles de euros (3.904,14 miles de euros en el ejercicio anterior).

El Consejo de administración de SEPES en sesión celebrada el 28 de julio de 2016 acordó autorizar la iniciación de los trámites pertinentes para la novación del crédito ICO. De las conversaciones obtenidas el Comité de operaciones de 23 de enero de 2017 del ICO adoptó ampliar el plazo de la financiación en hasta 8 años y modificar el importe y las fechas de las cuotas. Posteriormente SEPES ha enviado la documentación pertinente al Ministerio de Fomento para su autorización en los Presupuestos Generales del Estado. En fecha actual se encuentra firmada la refinanciación.

Este año según Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, se han activado en existencias gastos financieros por valor de 0,96 miles de euros (1,17 miles de euros en el ejercicio anterior).

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

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

A 31 de diciembre de 2016 se ha dispuesto de 8.523,20 miles de euros, (8.523,20 en el ejercicio anterior) habiéndose amortizado, por subrogación de los compradores de las viviendas, 5.915,72 miles de euros (5.915,72 en el ejercicio anterior).

El valor del préstamo a 31 de diciembre, a largo plazo, es de 2.198,14 miles de euros (2.293,96 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo 102,50 miles de euros (99,17 miles de euros en el ejercicio anterior). Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 1,46 miles de euros (1,76 miles de euros en el ejercicio anterior). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió a 29,69 miles de euros, (37,99 miles de euros en el ejercicio anterior).

B.- OTRAS DEUDAS POR PRÉSTAMOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2016 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, son:

PRÉSTAMO	VALOR ACTUALIZADO	INTERESES DEVENGADOS	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO
VALCORBA	1.003,42	267,39	166,67	1.101,14
PRADO AMPLIACIÓN	449,22	32,14	63,25	418,11
DERRIBO EDIFICACIONES BASCONIA	130,93	54,10		185,03
PRADO AMPLIACIÓN URBANIZACIÓN	5.264,51	51,84	877,42	4.387,10
TOTAL PRÉSTAMOS	6.848,09	402,27	1.107,33	6.091,38
Intereses de préstamos a corto plazo			936,91	
Préstamo “Vasco Mayacina” a corto plazo			102,50	2.198,14
Préstamo ICO			50.000,00	99.857,56
TOTAL DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO y OTRAS DEUDAS POR PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO			51.039,41	102.055,70
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES				136,00
Intereses de otros préstamos a corto plazo			51,84	
OTROS PASIVOS FINANCIEROS			1.541,35	5,32
TOTAL			53.739,94	102.288,40

Adicionalmente las sociedades participadas presentaban dentro del epígrafe otros pasivos financieros a corto y largo plazo, en miles de euros, las siguientes cantidades:

	Corto plazo	Largo plazo
GESTUR RIOJA	10,18	-
S.E.A.	55,10	-
S.P.A.	-	-
Total	65,28	-

A 31 de diciembre de 2015 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, eran:

PRÉSTAMO	VALOR ACTUALIZADO	INTERESES DEVENGADOS	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO
VALCORBA	1.170,09	215,30	166,66	1.218,73
PRADO AMPLIACIÓN	449,22	76,51	63,24	462,49

PRÉSTAMO	VALOR ACTUALIZADO	INTERESES DEVENGADOS	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO
DERRIBO EDIFICACIONES BASCONIA	130,93	51,79		182,72
PRADO AMPLIACIÓN URBANIZACIÓN	6.141,93	60,65	877,42	5.264,51
TOTAL PRÉSTAMOS	7.892,17	404,26	1.107,33	7.128,45
Intereses de préstamos a corto plazo			1.476,70	
Préstamo "Vasco Mayacina" a corto plazo			99,12	2.293,96
Préstamo ICO			50.000,00	149.738,17
TOTAL DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO y OTRAS DEUDAS POR PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO			51.575,82	152.032,13
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES				136,00
Intereses de otros préstamos a corto plazo			60,65	
OTROS PASIVOS FINANCIEROS			1.927,17	5,13
TOTAL			54.670,97	159.301,71

Adicionalmente las sociedades participadas presentaban dentro del epígrafe otros pasivos financieros a corto y largo plazo, en miles de euros, las siguientes cantidades:

	Corto plazo	Largo plazo
GESTUR RIOJA	10,18	-
S.E.A.	40,38	-
S.P.A.	1,82	
Total	52,38	-

b) Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes:

El detalle a 31 de diciembre de 2016 y 2015, en miles de euros, es el siguiente:

OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2016	2015
Acreedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo	6.232,70	7.269,58
Proveedores		
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos		
Otros conceptos		
Total	6.232,70	7.269,58

OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

	2016	2015
Acreedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo	1.159,18	1.167,98
Proveedores de inmovilizado	0,42	4,91
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		

	2016	2015
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos	1.606,22	1.972,83
Otros conceptos		1,82
Total	2.765,81	3.147,53

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

	Sepes	Gestur La Rioja	S.P.A.	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	108.288,40				108.288,40
Deudas a corto plazo	53.739,94	10,18		55,10	53.805,22

Al cierre del ejercicio anterior, en miles de euros, era el siguiente:

	Sepes	Gestur La Rioja	S.P.A.	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	159.301,71				159.301,71
Deudas a corto plazo	54.670,97	10,18	1,82	40,38	54.723,35

c) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El ejercicio anterior recoge la cantidad de 199,98 miles de euros, en concepto de dividendo pasivo, según lo acordado en la sesión del Consejo de Administración del día 20 de mayo de 2015, de la entidad participada Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., correspondiente al 10 por ciento del capital suscrito por Sepes, que ha sido desembolsado en el ejercicio 2016.

d) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del epígrafe del balance “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 se corresponde con el siguiente detalle:

CORRIENTES	2016	2015*
Proveedores a corto plazo	2.461,89	2.944,50
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Acreedores varios	2.970,90	4.128,85
Personal, remuneraciones pendientes de pago	4,30	2,82
Pasivos por impuesto corriente (nota 16)	470,14	0,00
Otras deudas con AA PP (nota 16)	4.640,79	970,41
Anticipos de clientes	38.867,08	37.690,71
Total	49.415,10	45.737,29

(*) Reexpresado (Ver nota 3.d)

ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	2016	2015 Reexpresado
CONSTRUCCION 600 VIV EN MELILLA	28.649,42	26.986,38
EPSA LA FLORIDA	6.700,07	6.700,07
ZAL DE VALENCIA	1.260,92	1.260,92
ANTICIPO RESTO POLIGONOS	2.150,00	2.229,92
OPCIONES DE COMPRA Y OTROS	89	158,64
Total	38.849,41	37.335,93

Los importes más significativos de esta partida son:

- . Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Melilla,
- . El anticipo en 2010 de los gastos de urbanización de EPSA, Empresa Pública del suelo de Andalucía para el pago de las fincas resultantes en La Florida.
- . La opción de compra, firmada en 2009, de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A., para las manzanas C2, D2 y E2 de la ZAL de Valencia (con vencimiento 2020).

La composición de este saldo en la sociedad participada, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. asciende a 17,66 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (10,84 miles de euros en el ejercicio anterior).

La composición de este saldo en la sociedad participada, Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., asciende a 0,00 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (0,00 en el ejercicio anterior).

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

El saldo contable al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 se aproxima al valor razonable.

16. Administraciones Públicas y Situación fiscal

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

b.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 las Sociedades tienen abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos para los impuestos que les son de aplicación. Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de las sociedades consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran

discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas, ni al patrimonio del Grupo.

c.- Gasto por impuesto sobre Sociedades:

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

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

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes	696,74	0,00
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	0,00	0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	0,00	0,00
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	0,00	0,00
Total	696,74	0,00

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

Sociedad	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible
Sepes	5.999,18	2.070,58	786,26	(2.985,41)
GESTURRIOJA	(153,43)	(153,43)	(134,48)	(134,48)
S.P.A.	(16,71)	0,00	57,32	0,00
S.E.A.	53,55	34,28	431,04	416,60
Total	5.882,59	1.951,42	1.140,14	(2.703,29)

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

Los aumentos más importantes han sido:

- . Los recargos y sanciones como ajuste permanente.
- . Las provisiones por depreciación de valores negociables.
- . La provisión al Ayuntamiento de Almansa de los intereses de demora del préstamo.

Las disminuciones más importantes han sido:

- . La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, porque la dotación del gasto tuvo la consideración de gasto no deducible.
- . La parte de provisión por depreciación de valores que el año pasado no fue deducible.
- . La parte de amortización de los años 2013 y 2014, que no fueron deducibles por la limitación a la amortización.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades en su artículo 25 establece la Reserva de capitalización, que permite reducir la base imponible en un importe igual al 10 por ciento del incremento de sus fondos propios, siempre que se cumplan una serie de requisitos, y en ningún caso el derecho a esta reducción podrá superar el importe del 10 por ciento de la base imponible positiva previa a

esta reducción, a la integración a que se refiere el apartado 12 del artículo 11 de esta Ley y a la compensación de bases imponibles negativas.

En caso de insuficiente base imponible para aplicar la reducción, las cantidades pendientes podrán ser objeto de aplicación en los períodos impositivos que finalicen en los 2 años inmediatos y sucesivos al cierre del período impositivo en que se haya generado el derecho a la reducción, conjuntamente con la reducción que pudiera corresponder, en su caso, por aplicación de lo dispuesto en este artículo en el período impositivo correspondiente, y con el límite previsto en el párrafo anterior.

La Entidad dominante SEPES, en la propuesta de distribución de resultados, ha previsto la dotación de esta Reserva de capitalización por un importe de 78,63 miles de euros.

d.- Impuestos diferidos (en miles de euros):

En el ejercicio anterior, los pasivos por impuesto diferido, sufrieron variaciones motivadas por los cambios de los tipos impositivos del Impuesto de Sociedades.

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

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Río San Pedro	157,62	157,62
Ayuntamiento de Morcín.....	41,16	41,16
Activación bases imponibles negativas...	939,48	1.118,58
Total	1.138,26	1.317,36

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

El movimiento, en el ejercicio, es el siguiente:

	2015 Reexpresado	ADICIONES/ (MINORACIONES)	Impto. Imputado	2016
SEPES				
FEDER	8.641,93	311,17	(1.484,22)	7.468,89
VASCO MAYACINA	89,31			99,15
LOMA COLMENAR	206,69		5,01	201,86
AGUAS VIVAS	1.349,53			1.349,53
B. SAN ISIDRO	995,62			995,62
TARAZONA	44,45		(5,69)	38,76
Pasivos por Impto. diferido	11.327,53	311,17	(1.484,90)	10.153,81
VILANOVA I	595,13			595,13
MUROS	316,94			316,94
VIMIANZO	799,85			799,85
MALPICA	146,66			146,66
CEE	443,08		(34,50)	408,58
RIANXO	712,78		(41,82)	670,97
Pasivos por Impto. diferido	3.014,44		(76,32)	2.938,13
Ajuste consolidación	284,99	76,31		361,30
SUELO EMPR. DEL ATLÁNTICO, S.L.	3.299,42			3.199,71

	2015 Reexpresado	ADICIONES/ (MINORACIONES)	Impto. Imputado	2016
Ajuste consolidación deterioro sociedades perímetro de consolidación	12.380,07			12.380,07
TOTAL CONSOLIDADO	27.007,02			25.833,30

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

	2014	ADICIONES/ (MINORACIONES)	Impto. Imputado	2015 Reexpresado
SEPES				
FEDER	8.873,78	(230,12)	(1,73)	8.641,93
VASCO MAYACINA	89,31			89,31
LOMA COLMENAR	206,69			206,69
AGUAS VIVAS	1.406,62		(57,09)	1.349,53
B. SAN ISIDRO	995,62			995,62
TARAZONA	39,4	5,05		44,45
Pasivos por Impto. diferido	11.611,42	(225,07)	(58,82)	11.327,53
VILANOVA I	722,91		(127,78)	595,13
MUROS	393,63		(76,69)	316,94
VIMIANZO	974,37		(174,52)	799,85
MALPICA	175,99		(29,33)	146,66
CEE	573,83		(130,75)	443,08
RIANXO	891,57		(178,79)	712,78
Pasivos por Impto. diferido	3.732,30		(717,86)	3.014,44
Ajuste consolidación	170,01			284,99
SUELO EMPR. DEL ATLÁNTICO, S.L.	3.902,31			3.299,42
Ajuste consolidación deterioro sociedades perímetro de consolidación	12.380,07			12.380,07
TOTAL CONSOLIDADO	27.893,80			27.007,02

La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., en el ejercicio 2015, procedió a ajustar los tipos impositivos, este ajuste supuso una disminución del pasivo por impuesto diferido por importe de 610,55 miles de euros, incluidos dentro de las cantidades detalladas en el cuadro.

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

Activos corrientes	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Hacienda Pública por retenciones y pagos a cuenta	0,03	13,02
Hacienda Pública deudora por IVA	286,12	309,07
Impuesto corriente	1.850,25	1.850,00
Resto conceptos tributarios		
Total	2.136,40	2.172,09

Pasivos corrientes	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Administraciones Públicas acreedoras por IVA	4.399,89	679,70
Hacienda Pública acreedora por IRPF	22,62	30,98
Organismos de la Seguridad Social	190,46	234,89
Hacienda Pública acreedora por Impto. sobre Sociedades	470,14	
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	27,82	20,73
Total	5.110,93	966,29

f.- Bases Imponibles negativas:

Algunas de las sociedades del Grupo tienen acreditadas Bases Imponibles negativas que pueden compensar individualmente en los ejercicios siguientes a aquellos en que se generaron.

Debe tenerse en cuenta que, tanto en 2015 como en 2016, solo pueden compensarse bases imponibles negativas por un importe máximo equivalente al 25 por ciento de la base imponible previa, según se explica a continuación.

De acuerdo con lo previsto en la ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades, que entró en vigor el 1 de enero de 2015, las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con el límite del 60 por ciento (70 por ciento a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización y a su compensación. Dicha normativa prevé la posibilidad de compensar, en todo caso, hasta 1 millón de euros de bases imponibles negativas en cada período impositivo. Asimismo, la mencionada reforma normativa eliminó el límite temporal anteriormente vigente de 18 años para la compensación de las bases imponibles negativas, pasando a ser un derecho de ejercicio imprescriptible para las bases imponibles negativas que se encontraran vigentes al 1 de enero de 2015.

Ahora bien, como régimen transitorio, durante el ejercicio 2015, las empresas cuyo volumen de operaciones hubiera superado la cantidad de 6.010.121,04 euros y cuyo importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio anterior hubiese sido, al menos, de 20 millones de euros pero inferior a 60 millones de euros, únicamente podían compensar el 50 por ciento de la base imponible previa a dicha compensación. Este porcentaje se reducía al 25 por ciento en el caso de entidades cuya cifra de negocios hubiese sido, al menos, de 60 millones de euros.

No obstante lo anterior, el pasado 2 de diciembre de 2016, se aprobó el Real Decreto-Ley 3/2016, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, que modificó, con efectos para el ejercicio 2016, los límites en la compensación de las bases imponibles negativas. A estos efectos, se reduce dicho límite para aquellos sujetos pasivos cuyo importe neto de la cifra de negocios haya superado los 60 millones de euros en el ejercicio anterior al 25 por ciento de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización y a su compensación, siendo en cualquier caso deducible hasta el importe de 1 millón de euros.

El detalle de bases imponibles negativas, en miles de euros, susceptibles de ser compensadas con bases imponibles positivas de los siguientes períodos es el siguiente:

	Importe	Compensado	Importe pendiente de compensar
BASES IMPONIBLES NEGATIVAS	245.724,04	(3.058,73)	242.665,31

- Otros Tributos: IVA.

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

Los conceptos utilizados en esta prorrata especial han sido:

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

El porcentaje de IVA deducible en el año 2016 según esta prorrata fue el 79 por ciento (el 88 por ciento en el ejercicio anterior).

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

17. Ingresos y gastos

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

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes	34.637,83	72.140,42
GESTUR RIOJA		
S.P.A.		
S.E.A.	2.523,73	3.626,33
Total	37.161,56	75.766,75

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

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

En el ejercicio:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	SEPES	GESTUR RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
ANDALUCIA	1.063,93				1.063,93
ARAGON	470,76				470,76
ISLAS CANARIAS	(560,00)				(560,00)
CANTABRIA	63,00				63,00
CASTILLA-LEON	493,87				493,87

COMUNIDAD AUTÓNOMA	SEPES	GESTUR RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
CASTILLA LA	4.529,27				4.529,27
C. AUT. DE CEUTA	409,00				409,00
NAVARRA	99,10				99,10
VALENCIANA	18.787,64				18.787,64
EXTREMADURA	600,96				600,96
GALICIA	4.911,30			2.523,73	7.435,03
LA RIOJA	(701,50)				(701,50)
MADRID	688,91				688,91
C. AUT. DE MELILLA	3.320,36				3.320,36
ASTURIAS	(563,77)				(563,77)
REGION DE MURCIA	1.025,00				1.025,00
TOTAL	34.637,84			2.523,73	37.161,57

En el ejercicio anterior:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	SEPES	GESTUR RIOJA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
ANDALUCIA	288,42				288,42
ARAGON					
CASTILLA-LEON	9,01				9,01
CASTILLA LA	9.075,64				9.075,64
C. AUT. DE CEUTA	2.901,78				2.901,78
VALENCIANA	241,72				241,72
GALICIA	110,16			3.626,33	3.736,49
MADRID	50.260,94				50.260,94
REGION DE MURCIA	852,00				852,00
TOTAL	72.140,42			3.626,33	75.766,75

En lo referente a la Entidad dominante, SEPES:

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2016, fueron:

. La venta de 14 parcelas de uso industrial terciario por 17.474,66 miles de euros en la actuación "Zal de Valencia UE-1" (Valencia).

. La venta de 9 parcelas en la actuación industrial "Curtis Texeiro" en La Coruña por un importe de 2.558,10 miles de euros.

. La venta de 1 parcela en el polígono "1 PP SUP 2 de Corners" en La Coruña por un importe de 1.789,00 miles de euros.

. Dos ventas de 8 y 5 parcelas del polígono industrial "El Salvador II" en Albacete por un importe de 1.075,40 miles de euros y 648,80 miles de euros respectivamente.

. La entrega de 35 viviendas protegidas en Melilla.

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2015, fueron:

. La venta de 9 parcelas de uso residencial por 45 millones de euros en la actuación "Parque de Ingenieros de Villaverde" (Madrid), configurándose como una de las operaciones más relevantes de venta de suelo

- público en Madrid, que permitirá el desarrollo aproximado de 1.200 viviendas sometidas a algún tipo de protección pública para su posterior venta o alquiler,
- . la venta de 51 parcelas en la actuación “La Golondrina” de aproximadamente 90.000m² por un importe de 4,8 millones de euros,
 - . la venta de 1 parcela en la actuación “Aguas Vivas” (Guadalajara) a una Cooperativa para la construcción de viviendas,
 - . la venta de las parcelas T-3 y B-3 de la actuación conocida como “Isla Chamartín”, donde SEPES tenía una participación proindiviso del 56,85 por ciento y 30,48 por ciento, respectivamente, por un importe de 5.3 millones de euros, y
 - . la entrega de “72 viviendas protegidas” en Melilla.

En lo referente a la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. las principales ventas del ejercicio 2016 se han producido en los Parques empresariales de: Laracha, Cee, Rianxo, Monforte, Pobra do Caramiñal, Ribadeo 3ª fase

1.- Ingresos por actividad:

Tipo de actividad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Venta suelo	37.161,56	75.766,75
Ingresos por arrendamientos	170,42	167,88
Ingresos por servicios diversos	650,01	791,17
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	5.939,60	144,78
Otros		
Total	43.921,59	76.870,58

Ingresos de explotación: Otros ingresos		
	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Ingresos por servicios diversos	820,43	959,05
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	5.939,60	144,78
Total	6.760,03	1.103,83

En la Entidad dominante, SEPES:

Los más significativos son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas.

b) Variación de existencias	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
De productos terminados	(46.183,19)	(59.688,55)
De productos en curso		(10,66)
Total	(46.183,19)	(59.699,21)

c) Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Trabajos realizados por terceros	35,47	51,26
Compras y aprovisionamientos	5.765,64	27.636,35
Pérdidas por deterioro de existencias	(31.242,99)	(22.954,82)
Otros gastos de explotación	12.521,15	14.669,50
Total	(12.920,73)	19.402,29

d) Gastos de personal	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sueldos y salarios	6.229,42	6.393,96
Indemnizaciones		3,35
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.957,60	1.981,79
Retribuciones al personal de alta dirección	310,55	391,05
Retribuciones al Consejo de Administración	47,38	40,15
Otros gastos sociales	5,33	6,40
Total	8.550,28	8.816,71

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

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

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

En el año 2016, al igual que en el 2015, no se abonó ninguna cantidad por estos conceptos en cumplimiento del artículo 2.3, Capítulo II del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

e) Exceso de provisiones	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Exceso de provisiones	486,17	841,27

f) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Resultados en enajenaciones de inmovilizado intangible		
Resultados en enajenaciones de inmovilizado material		6.516,90
Total		6.516,90

SEPES durante los ejercicios 2014 y 2015 procedió a la reorganización y optimización de los espacios ocupados por el personal de la Entidad, incluyendo los espacios que ocupaba la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. Dicha optimización de espacios supuso la liberación de las plantas 5ª y 8ª que contaban con una superficie de 1.713 m², con un ahorro de aproximadamente 200 miles de euros de costes operativos anuales.

En este sentido, durante el ejercicio 2015 se procedió a la venta de dichas plantas 5ª y 8ª, consiguiendo un beneficio extraordinario de 6,4 millones de euros.

g) Ingresos y gastos financieros	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Ingresos financieros		
Por activos financieros negociables		
Por activos financieros disponibles para la venta		
De créditos no corrientes y corrientes	7.382,58	9.173,42

g) Ingresos y gastos financieros	En miles de €	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
De efectivo y otros activos líquidos equivalentes	102,08	561,22
Total	7.484,67	9.734,64
Composición de los gastos financieros:		
Créditos y préstamos	3.258,03	4.427,32
Acreedores por arrendamientos financieros		
Variación de provisiones de inversiones financieras		
Otras deudas con terceros		
Otros gastos financieros		8,20
Total	3.258,03	4.435,52

En SEPES la disminución de gastos financieros es debida principalmente a la amortización del principal de 50 millones relativo al préstamo ICO y a la bajada del Euribor.

Aportación al resultado consolidado:

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

Sociedad	Miles de euros					
	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Rdo. atribuido a dominante	Rdo. atribuido a socios externos	Total	Rdo. atribuido a dominante	Rdo. atribuido a socios externos	Total
Integración global:						
SEPES	5.643,41	0,00	5.643,41	965,80	0,00	965,80
Gestur La Rioja, S.A.	(115,08)	(38,36)	(153,44)	(100,86)	(33,62)	(134,48)
S.P.A.	(16,71)	0,00	(16,71)	57,32	0,00	57,32
S.E.A.	(210,01)	(41,67)	(251,68)	39,87	7,91	47,78
Puesta en equivalencia:						
A.M.C. POLÍG. DE ARINAGA	(172,34)		(172,34)	(204,23)		(204,23)
A.M.C. POLÍG. VALLE DE GÜIMAR	6,43		6,43	33,72		33,72
Saprelorca, S.A.	120,74		120,74	(22,34)		(22,34)
P.L.S.W.E.	(86,29)		(86,29)	(84,59)		(84,59)
Bilbao Ría 2000, S.A.	(191,91)		(191,91)	0,00		0,00
Deportivo Santa Ana, S.L.	(109,61)		(109,61)	(130,82)		(130,82)
Total	4.868,63	(80,03)	4.788,60	553,87	(25,71)	528,16

18. Provisiones y contingencias

MOVIMIENTO DE PROVISIONES A L/P (NO CORRIENTES)

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	DOTACIONES	APLICACIONES y REVERSIONES	TRASPASO A CORTO PLAZO	SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
Impuestos	(9.097,96)	(2.365,71)	32,85		(11.430,82)
Provisión riesgos y gastos	(9.527,57)	(1.126,63)	1.916,50		(8.737,70)

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	DOTACIONES	APLICACIONES y REVERSIONES	TRASPASO A CORTO PLAZO	SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
Provisión gastos polígonos terminados	(4.091,57)				(4.091,57)
TOTAL	(22.717,11)	(3.492,34)	1.949,35		(24.260,09)

MOVIMIENTO DE PROVISIONES A C/P (CORRIENTES)

DESCRIPCION	SALDO FIN EJERCICIO ANTERIOR	DOTACIONES	APLICACIONES y REVERSIONES	TRASPASO DE LARGO PLAZO	SALDO FIN EJERCICIO ACTUAL
Provisiones por terminación actuaciones e impuestos	(21.582,39)	(3.548,22)	1.002,32		(24.128,29)
Provisiones por operaciones comerciales y otras	(210,20)		119,87		(90,33)
TOTAL	(21.792,59)	(3.548,22)	1.122,19		(24.218,62)

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

18.1 Provisiones a largo plazo:

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

Impuesto de Actividades Económicas: 103,87 miles de euros (74,73 miles de euros ejercicio anterior).

Impuesto de Bienes Inmuebles: 11.326,95 miles de euros (9.023,23 miles de euros ejercicio anterior).

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

Dotación por la venta de la Zal de Valencia con un saldo de 852,32 miles de euros, (836,68 miles de euros en el ejercicio anterior), por las manzanas C2, D2 y E2 se ha provisionado este año por su actualización 17,10 miles de euros, (17,10 miles de euros en el ejercicio anterior).

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 7.886,37 miles de euros, (8.546,56 miles de euros en el ejercicio anterior).

- Provisión de gastos polígonos terminados, dotada en su totalidad por la Entidad dominante SEPES, corresponde a convenios con los ayuntamientos, con un saldo de 4.091,57 miles de euros (4.091,57 miles de euros en el ejercicio anterior).

18.2 Provisiones a corto plazo:

- Provisión por terminación actuaciones e impuestos:

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

La Entidad dominante SEPES por 21.451,87 miles de euros (19.056,66 miles de euros en el ejercicio anterior), GESTUR RIOJA, S.A. por 2.254,10 miles de euros (2.019,85 miles de euros en el ejercicio anterior) y la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. por 422,32 miles de euros (505,88 miles de euros en el ejercicio anterior).

- Provisión por operaciones comerciales y otras:

Corresponde a las cantidades provisionadas por la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación, 90,33 miles de euros (210,20 en el ejercicio anterior), para cubrir los posibles costes que puede suponer la ruptura de los compromisos contraídos con arrendadores, así como otros gastos para proceder a la liquidación de la misma, adoptada por el socio único, según se ha indicado a lo largo de esta Memoria.

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

En la Entidad dominante SEPES, las parcelas M-4, M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial "VASCO MAYACINA" de Mieres (Asturias), fueron transmitidas por SEPES en virtud de permuta formalizada en escritura pública de 28/07/2009, por un valor total de 4.699,23 miles de euros (IVA incluido), y estableciéndose un pago en especie por dicho importe mediante la entrega a esta Entidad Pública de determinadas VPO, a construir por la adjudicataria del concurso público llevado al efecto, "OCA CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.".

Durante 2013 y 2014, se intentó buscar una solución, dada la imposibilidad de recibir las viviendas VPO por parte de SEPES, sin haber alcanzado acuerdo alguno.

En relación a la parcela M-4, en el mes de julio de 2015, se dictó sentencia por la que se declaró resuelto el contrato de permuta sobre dicha parcela, obligándose las partes a restituirse las prestaciones recíprocamente recibidas, condenando a SEPES al pago de una indemnización, que se ha hecho efectiva en enero de 2016 por un importe de 168 miles de euros de principal y 16 mil euros de gastos e intereses de demora asociados.

En relación a las parcelas M-6, M-7 y M-8, en enero de 2015, SEPES fue emplazada en una demanda civil en reclamación de cumplimiento y subsidiariamente, de resolución del contrato de permuta de las referidas parcelas, con devolución de avales y daños y perjuicios por una cuantía de 79 mil euros, habida cuenta de la imposibilidad por parte de SEPES de recibir las viviendas. OCA pretende el cumplimiento del contrato firmado en 2009, permitiéndole vender los inmuebles comprometidos al valor de mercado que se determine, y entregando a SEPES el importe obtenido a medida que se cobren las ventas; y, subsidiariamente, que se declare la resolución del contrato.

SEPES se opuso al hecho de que sea considerado que la imposibilidad sobrevenida de recibir las viviendas haya sido causada por su incumplimiento, sino que es consecuencia de una imposibilidad legal del contrato, que afecta a las dos partes, en tanto que una no puede entregar la prestación comprometida y la otra no puede recibirla, pero sin culpa alguna ni de la una ni de la otra.

Con fecha del pasado 12 de julio del 2016 se comunicó por la Abogacía del Estado en Asturias la Sentencia 157/2016 del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Oviedo acordada en los presentes autos, que establece el pago a favor de SEPES de 3.069,17 miles de euros como contraprestación económica por la entrega de los solares. Como consecuencia de dicha Sentencia SEPES decidió provisionar, en sus cuentas reformuladas, la diferencia entre el activo contabilizado y lo resuelto por la Sentencia (1.034,57 miles de euros).

18.3 Pasivos contingentes

La Entidad Dominante SEPES, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor de diferentes Entidades Locales por importe de 2.358,38 miles de euros, al 31 de diciembre de 2016, en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción. El principal aval por un importe de 1.565,56 miles de euros a favor del Ayuntamiento de Madrid en la actuación urbanística del Parque Empresarial de Ingenieros en Villaverde, de acuerdo con el artículo 108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. El coste de este aval para la Entidad es nulo, ya que el mismo se le descuenta del pago al contratista de la obra.

Además tiene otorgados otros cinco avales en favor de otras Entidades por importe de 1.165,32 miles de euros.

Los avales que la Entidad tiene provienen de los años 1995 a 2014, habiéndose dado de baja, en este ejercicio, todos los del año 1999.

Los gastos producidos por los avales, durante el ejercicio 2016, han ascendido a 21 mil euros.

18.4 Garantías otorgadas

Asimismo, la Entidad Dominante tiene concedidas cartas de garantía a dos sociedades participadas cuyas deudas a 31 de diciembre, en miles de euros, del ejercicio actual y anterior, son:

SOCIEDAD	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR	
	DEUDA DE LA SOCIEDAD	IMPORTE SEGÚN PARTICIPACIÓN DE SEPES	DEUDA DE LA SOCIEDAD	IMPORTE SEGÚN PARTICIPACIÓN DE SEPES
Bilbao Ría 2000, S.A.	71.385,58	17.853,53	101,486,92	25,381,88
Centro Intermodal de Logística, S.A.	74.539,40	3.726,97	75.767,50	3.788,38

19. Operaciones con partes vinculadas

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

La partida "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, incluye 164,24 miles de euros (161,65 miles de euros en el ejercicio anterior) por la facturación de la Entidad dominante SEPES a la empresa asociada "Deportivo Santa Ana, S.L.". Esta deuda se encuentra totalmente provisionada en el ejercicio 2016.

20. Personal

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

Por categorías profesionales:	Nº MEDIO DE EMPLEADOS		Nº MEDIO DE EMPLEADOS discapacitados >=33 por ciento	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Consejeros	16	16		
Total Consejeros	16	16		
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	3	3		
Resto de directores y gerentes	3	4		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	114	115		
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	42	44		
Total trabajadores	162	166		

Por sexo:

	A FINAL DE EJERCICIO			
	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	9	6	9	7
Total Consejeros	9	6	9	7
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	2	1	2	1
Resto de directores y gerentes	2		4	
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	63	51	64	51
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	14	28	14	30
Total trabajadores	81	80	84	82

En el presente ejercicio 2016, estuvieron temporalmente vacantes dos efectivos, procedentes de la Dirección Financiera y Comercial. Del resto de la plantilla este año se han dado de baja 3 trabajadores por jubilación y 1 por excedencia.

En el pasado ejercicio 2015, el número de directivos de la matriz del Grupo se redujo en un efectivo, procedente de la Dirección de Relaciones Institucionales, que contaba con un contrato, cuya remuneración máxima ascendía a 74.835 euros. Sus funciones pasaron a ser desempeñadas por la Secretaría General.

21. Información sobre medio ambiente

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

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

Por lo que respecta a la Entidad dominante, SEPES:

SEPES cuenta con una memoria medioambiental que se actualiza periódicamente y que recoge las acciones realizadas en cada una de sus actuaciones.

22. Otra información

Retribuciones satisfechas al Consejo de Administración y personal de Alta Dirección de la Entidad dominante, SEPES:

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración durante el año 2016 asciende a la cantidad de 47.377 euros correspondientes a 9 Consejos, frente a los 40.150 euros en 2015 correspondientes a 7 Consejos del ejercicio anterior. Debe señalarse que la cifra es menor que la máxima aprobada para esta Entidad por el Ministerio de Hacienda Y Administraciones Públicas.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos durante el año 2016 con esta Entidad. El número de consejeros no ha variado.

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

En relación a la retribución de los miembros de la Alta Dirección, ésta ascendió a 237,72 miles de euros, (318,20 miles de euros en el ejercicio anterior), mientras que la retribución de la Directora General (alto cargo), fue de 106,59 miles de euros, (105,5 miles de euros en el ejercicio anterior), más trienios de antigüedad por un importe de 4,22 miles de euros, (4,22 miles de euros en el ejercicio anterior).

No existen en el Grupo acciones propias o de la Entidad dominante ni se han efectuado, durante el ejercicio actual ni el anterior, operaciones con dichas acciones.

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

Las remuneraciones percibidas por los administradores en el ejercicio actual ascienden a 2,49 miles de euros (2,78 miles de euros en el ejercicio anterior).

La remuneraciones percibidas por el personal de alta dirección en el ejercicio actual ascienden a 52,50 miles de euros (55,24 miles de euros en el ejercicio anterior).

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

Los administradores no han percibido remuneraciones ni en el ejercicio actual ni en el ejercicio anterior.

La remuneraciones percibidas por el personal de alta dirección en el ejercicio actual ascienden a 72,83 miles de euros (72,85 miles de euros en el ejercicio anterior).

23. Honorarios de los auditores

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

Los honorarios correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015 relativos a servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo, por los auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo, se muestran en el siguiente cuadro:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Honorarios por servicios de auditoría	18,83	18,84
Honorarios por otros servicios	0,00	0,00
Total	18,83	18,84

Sociedades del perímetro de consolidación	Auditores	Honorarios Auditores Miles de euros	
		Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Gestur Urbanística de La Rioja, S.A.	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	1,83	1,84
S.P.A.	Mazars Auditores, S.L.P.	10,00	10,00
S.E.A.	Auditores, Consultores, Expertos Independientes, S.L.P.	7,00	7,00
Total		18,83	18,84

24. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la Memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, aclara y sistematiza la información que las sociedades mercantiles deben recoger en la Memoria de las cuentas anuales individuales y consolidadas, a efectos del deber de información previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de

modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Las sociedades mercantiles que formulen cuentas anuales consolidadas también se incluyen en el ámbito de aplicación de esta resolución, si bien exclusivamente respecto a las sociedades radicadas en España que se consolidan por el método de integración global o proporcional al margen del marco de información financiera en que se formulen las citadas cuentas anuales.

En cumplimiento de la citada Resolución, de aplicación a las cuentas anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, la información sobre el período medio de pago a proveedores relativa al ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

	Ejercicio actual Días				
	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L.	GESTUR RIOJA, S.A.	SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A.	Total general
Periodo medio de pago a proveedores	(14,91)	15,61	(23,50)	57,00	1,02
Ratio de operaciones pagadas	(15,00)	(22,62)	(23,44)	43,15	(3,82)
Ratio de operaciones pendientes de pago	(11,00)	496,38	(26,72)	352,73	158,12
	Importe (miles de euros)				
	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L.	GESTUR RIOJA, S.A.	SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A.	Total general
Total pagos realizados	6.732,79	222,17	24,29	1.701,56	8.680,81
Total pagos pendientes	149,75	17,67	0,45	99,85	267,72

La información sobre el período medio de pago a proveedores relativa al ejercicio anterior es la siguiente:

	Ejercicio anterior Días				
	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L.	GESTUR RIOJA, S.A.	SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A.	Total general
Periodo medio de pago a proveedores	(15,83)	(1,39)	(23,50)	268,96	30,14
Ratio de operaciones pagadas	(16,00)	(6,96)	(23,44)	0,00	(15,41)
Ratio de operaciones pendientes de pago	16,00	147,66	(26,72)	363,43	349,39
	Importe (miles de euros)				
	SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L.	GESTUR RIOJA, S.A.	SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A.	Total general
Total pagos realizados	15.679,47	491,11	24,29	348,61	16.543,48
Total pagos pendientes	83,48	18,37	0,45	2.257,69	2.359,99

El cálculo se ha efectuado conforme a la metodología del Real Decreto 635/2014, de 25 de julio. Por el que se desarrolla la metodología de cálculo del período medio de pago a proveedores de las administraciones Públicas y las condiciones y el procedimiento de retención de recursos de los regímenes de financiación, previstos en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

25. Activos no corrientes mantenidos para la venta

En el ejercicio 2013, la Entidad dominante SEPES, procedió a reclasificar a este epígrafe inmuebles que se encontraban contabilizados, en ejercicios anteriores, tanto en el Inmovilizado material como en Inversiones inmobiliarias.

En el ejercicio anterior, se realizó la venta de dichos activos con un beneficio de 6.420,91 miles de euros.

26. Hechos posteriores al cierre

El Consejo de la sociedad participada Bilbao Ría 2000 en su sesión del 23 de marzo de 2017 aprobó la formalización de un nuevo préstamo participativo entre la Sociedad y sus accionistas por un importe de SEIS millones de euros, con desembolso antes del 30 de junio de 2017.

27. Hechos a destacar

A) Saneamiento de Activos.

Ejercicio 2011

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

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

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

Actuaciones	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
MANZANA I IBI (Alicante)	19.800,00	(4.143,48)	15.656,52
U.A. LA JARDINERA 2 TELDE (Las Palmas)	2.239,25	(1.337,98)	901,27
LA ORDEN (Badajoz)	2.208,41	(1.591,92)	616,49
SECTOR V PGOU PUERTOLLANO (Ciudad Real)	5.500,00	(5.116,74)	383,26
SECTOR ULD 19-07 LA ARMUNIA (León)	10.845,00	(7.081,30)	3.763,70
LA BASCONIA (Vizcaya)	15.400,00	(2.348,53)	13.051,47
DRAGUILLO SUR SEC. SSU 5.9 (Sta. Cruz Tenerife)	14.555,96	(12.124,39)	2.431,57
SECTOR SUS-S-24 LINARES (Jaén)	10.070,88	(9.174,45)	896,43
Totales	80.619,50	(42.918,79)	37.700,71

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

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

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

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

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

Actuaciones	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
PARQUE CENTRAL INGENIEROS DE VILLAVERDE (Madrid)	58.504,68	(26.295,82)	32.208,86
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (Valencia)	9.110,98	(3.088,75)	6.022,23
PARQUE DE ARTILLERÍA (Valencia)	21.821,54	(13.300,76)	8.520,78
CUARTEL DE ARTILLERÍA (Sevilla)	23.474,17	(8.153,93)	15.320,23
Totales	112.911,37	(50.839,26)	62.072,11

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

- Para la valoración del suelo se tomó como referencia los parámetros empleados en su día para la determinación del precio máximo admisible de compra en el marco de la OPCS y en el marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED). En este sentido, se consideró, como norma general, que la totalidad de las viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección, siguiendo las condiciones pactadas inicialmente en los respectivos convenios.
- Se consideró la siguiente normativa aplicable:
 - Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (en adelante LEF).
 - Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante REF).
 - Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/93).
 - Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante ECO/805/2003).
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
 - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).

- Normativas de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.
 - Plan Director de Vivienda y Suelo de la correspondiente Comunidad Autónoma.
 - Convenios firmados con los correspondientes Ayuntamientos.
- Se consideró los precios actuales del mercado según la localización correspondiente.
 - Una tasa de descuento del 8 por ciento para la aplicación del método Residual Dinámico.
 - En aquellos casos en los que el valor rústico era aplicable y era mayor que el resultante de aplicar el método residual dinámico se utilizó el mayor de los dos.
 - En los casos en los que aplicaba, se tuvo en consideración la cesión obligatoria y gratuita del 10 por ciento del aprovechamiento establecido por la legislación autonómica.
 - Se consideró la valoración de los vuelos y mejoras existentes, si bien su efecto no fue significativo.

Ejercicio 2012:

En el ejercicio 2012 se continuó con el proceso de análisis iniciado en las cuentas anuales de 2011, cuyo impacto ya quedó reflejado en las cuentas anuales de 2012, ascendiendo a un importe de 1.881,10 miles de euros, que se contabilizó como provisión por depreciación de existencias. Las hipótesis empleadas fueron básicamente las utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2011. La única variación en dichas hipótesis vino motivada por las características de una de las actuaciones seleccionada donde se utilizó valores rústicos más sus correspondientes valores indemnizatorios por considerar, a diferencia de las valoraciones realizadas en 2011, que los valores alcanzados no superaban los valores de mercado.

Ejercicio 2013:

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

ACTUACIONES EN DESARROLLO	COSTE	PROVISIÓN		VALOR NETO
		RESERVAS	P Y G	
APR 10.02 (OPERACION CAMPAMENTO)	41.121,92	30.430,66	2.113,74	8.577,52
PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2)*	15.000,00	11.659,11	535,42	2.805,47
PALENCIA RESIDENCIAL (1.563 VIV) S. 3R	16.434,13	9.492,35	600,46	6.341,32
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL (ORETANIA)	18.851,62	7.055,86	(79)	11.874,76
CRUCERO OESTE**	11.363,41	6.066,18	(253)	3.669,13
LA ALJAU	11.067,30	5.762,33	(1,23)	5.306,20
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 2AE	8.624,56	3.329,63	(169,52)	5.464,45
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 7AE	2.540,43	1.634,71	(190,3)	1.096,02
BUENAVISTA	12.194,52	2.371,79	(1.115,39)	10.938,12
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 8AE	3.957,77	1.663,59	(499,5)	2.793,68
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 2ª FASE	5.941,36	655,8	(126,52)	5.412,08
GUADALHORCE (PERI II)	2.891,51	90,46	81,61	2.719,44
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS	13.353,30		92,52	13.260,78
CTRA. ISLA RESTO	2.844,75		350,28	2.494,47

ACTUACIONES EN DESARROLLO	COSTE	PROVISIÓN		VALOR NETO
		RESERVAS	P Y G	
BUZANCA	1.090,82		123,78	967,04
ESPIRITU SANTO MANZANAS III Y XIV	1.008,53		696,8	311,73
VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE	891,29		25,28	866,01
LUGAR DE VIO	281,99		12,1	269,89
MANZANARES RESIDENCIAL	73,72		18,68	55,04
TOTAL	169.532,93	80.212,47	2.216,21	85.223,15

*Valor de coste del suelo adquirido

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

El importe llevado contra resultados negativos en las cuentas anuales 2013 se correspondió con el deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2012.

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

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

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

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Normas autonómicas aplicables en materia urbanística y de vivienda.

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

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

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

Con base en todo lo anterior, en esencia, para la valoración de los suelos analizados se utilizó en cada caso la metodología que se consideró más adecuada para la obtención de unos valores los más ajustados

posible a la realidad del mercado en su situación actual. De hecho, en muchas de las actuaciones analizadas, finalmente se aplicó un hipotético valor expropiatorio que sería el que SEPES debería percibir como justo precio (y que en cualquier caso defendería en el correspondiente expediente), en caso de que sus suelos le fuesen expropiados por algún organismo público.

Adicionalmente, se realizaron valoraciones sobre las principales actuaciones en venta de la Entidad, donde se puso de manifiesto una depreciación de 139.577 miles de euros, de los que 123.876 miles de euros fueron contra reservas al corresponder a impactos anteriores a 1 de enero de 2013, y el resto (15.700 miles de euros) contra el resultado del ejercicio 2013.

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

Ejercicio 2014:

En este ejercicio se procedió a actualizar el deterioro, utilizando los mismos estudios empleados en el ejercicio anterior, en su mayor parte, validados por TINSIA, comparándolo con el coste actualizado a 31 de diciembre de 2014, tanto en las actuaciones en desarrollo como en venta.

El detalle de los impactos de las actuaciones en desarrollo, se resume en:

Coste: 356.346,97 miles de euros

Deterioro acumulado, ejercicio anterior: 151.772,01 miles de euros

Deterioro ejercicio 2014: 1.017,03 miles de euros

Valor neto: 203.557,93 miles de euros.

Ejercicio 2015:

En este ejercicio se ha procedido a actualizar la provisión del deterioro, con la actualización de los costes incurridos y las ventas realizadas. El detalle de los impactos de las actuaciones en desarrollo, en miles de euros, se muestra en el siguiente cuadro:

ACTUACIONES	COSTE	DETERIORO ACUMULADO	DETERIORO AÑO 2015	VALOR NETO
PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2)*	15.000,00	12.194,53		2.805,47
APR 10.02 (OPERACION CAMPAMENTO)	41.532,53	32.754,06	200,96	8.577,51
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS	13.640,96	193,07	187,11	13.260,78
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 2ª FASE	6.253,11	564,73	276,32	5.412,06
GUADALHORCE (PERI II)	3.049,01	248,74	80,83	2.719,44
CTRA. ISLA RESTO	3.105,24	497,02	113,74	2.494,48
BUZANCA	1.140,50	139,61	33,84	967,05
ESPIRITU SANTO MANZANAS III Y XIV	1.014,05	702,32		311,73
VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE	909,96	30,50	13,45	866,01
LUGAR DE VIO	283,68	13,79		269,89
MANZANARES RESIDENCIAL	96,81	24,20	17,58	55,03
BUENAVISTA	12.247,90	1.279,85	29,93	10.938,12
PALENCIA RESIDENCIAL (1.563 VIV) S. 3R	16.485,56	10.109,29	34,95	6.341,32
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA	8.684,26	3.178,79	41,01	5.464,46
SUZ 2AE				
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA	2.557,84	1.454,12	7,70	1.096,02
SUZ 7AE				
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA	3.985,63	1.178,92	13,03	2.793,68
SUZ 8AE				
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL	20.001,43	7.025,58	1.101,10	11.874,75
LA ALJAU	11.090,37	5.773,36	10,80	5.306,21
MANZANA I IBI (Alicante)	19.800,00	4.143,48		15.656,52

ACTUACIONES	COSTE	DETERIORO ACUMULADO	DETERIORO AÑO 2015	VALOR NETO
U.A. LA JARDINERA 2 TELDE (Telde Las Palmas)	2.239,25	1.337,98		901,27
LA ORDEN (Badajoz)	2.208,41	1.591,92		616,49
SECTOR V PGOU PUERTOLLANO (Ciudad Real)	5.500,00	5.116,74		383,26
SECTOR ULD 19-07 LA ARMUNIA (León)	10.845,00	7.081,30		3.763,70
LA BASCONIA (Vizcaya)	15.400,00	2.348,53		13.051,47
DRAGUILLO SUR SEC. SSU 5.9 (Santa Cruz de Tenerife)	14.555,96	12.124,39		2.431,57
SECTOR SUS-S-24 LINARES (Jaén)	10.070,88	9.174,45		896,43
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (Valencia)	9.110,98	3.088,75		6.022,23
PARQUE DE ARTILLERÍA (Valencia)	21.821,54	13.300,76		8.520,78
CUARTEL DE ARTILLERÍA (Sevilla)	23.474,17	8.153,93		15.320,24
PLATAFORMA LOGISTICA DEL SUROESTE EUROPEO	36.355,27	254,68	38,46	35.062,13
CRUCERO OESTE	11.392,63	7.709,65	13,85	3.669,13
	342.852,94	152.789,05	2.214,66	187.849,23

Adicionalmente se encuentra deteriorado en su totalidad, desde el año 2006, la actuación “el Trocadero resto” por un total de 772,95 miles de euros.

Ejercicio 2016:

En este ejercicio se ha procedido a actualizar la provisión del deterioro, teniendo en cuenta los nuevos precios de venta aprobados por el Consejo, siempre y cuando hubiera habido ventas con dichos precios.

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

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

Como consecuencia de la autorización de la firma de las citadas comfort letters por parte del Consejo de Administración de SEPES en los años 2009 y 2011, en julio de 2014, se formalizó un préstamo participativo a favor de la Sociedad por un importe de 10 millones de euros, que suscribieron la totalidad de sus accionistas en proporción al porcentaje de participación en el accionariado.

Con fecha 23 de febrero de 2015 se suscribió un segundo préstamo participativo de 9 millones de euros.

Con fecha 28 de marzo de 2016 se suscribió un tercer préstamo participativo de 10 millones de euros.

Por lo tanto SEPES, al cierre de 2016 ha aportado su porcentaje correspondiente, que asciende a la cantidad de 7.254,35 miles de euros (2,5 millones de euros en el 2014; 2,25 millones de euros en el 2015 y 2,5 millones de euros en 2016).

El pasado 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 obtenga, 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.

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

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

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

En relación a este Convenio, estaba provisionado al cierre del ejercicio 2013 un total de 8,33 millones de euros.

Con fecha 28 de noviembre de 2014 se firmó un Protocolo entre el Ministerio de Fomento y SEPES en relación a la construcción de viviendas en Loma de Colmenar (Ceuta), cuyo objetivo es regularizar la situación de desfase económico, puesto ya de manifiesto en la Comisión de seguimiento en 2011, entre las inversiones efectivamente realizadas (59,1 millones) y la cantidad recibida, según se recogía en el Convenio firmado en 2007 (48 millones de euros).

En esa misma fecha de 28 de noviembre de 2014, se firmó el Convenio entre el Ministerio de Fomento y SEPES en el que se acuerda la concesión directa de una subvención, que se hizo efectiva durante el 2015 y 2016.

Con fecha 19 de diciembre de 2014, se procedió a la entrega de 317 viviendas, correspondientes a la promoción de la parcela B4 de la actuación "Loma Colmenar", dentro del Convenio de construcción de viviendas protegidas para arrendamiento en Ceuta por un importe de 41,97 millones de euros, habiéndose recibido el correspondiente acta de recepción.

Por lo tanto se dio de baja la provisión de los 8,33 millones de euros.

Durante el año 2015 y principios del 2016 se recibió la diferencia entre el Convenio y lo efectivamente invertido.

- D) Con fecha 12 de septiembre de 2014, formalizó la actualización del programa de actuación para el desarrollo del acuerdo Marco entre el extinto Ministerio de Vivienda y la Ciudad de Melilla para financiar el plan de urbanización y construcción de viviendas protegidas para arrendamiento en dicha ciudad, con

el objeto de adaptar y desarrollar las previsiones del Programa de actuación a las necesidades reales de ejecución de obras, estableciéndose las siguientes fases de ejecución:

- 1ª Fase: se corresponde con la ejecución de 60 viviendas en las parcelas S1 y S2.
- 2ª Fase: se corresponde con i) 42 viviendas en cuatro parcelas del Barrio Hebreo; ii) 47 viviendas en dos parcelas.
- 3ª Fase: se corresponde con 211 viviendas. Esta fase comenzará una vez se aporten por la Ciudad de Melilla los suelos donde se vayan a desarrollar las promociones.
- 4ª Fase: comprenderá únicamente la ejecución del número de viviendas que, con arreglo a la financiación prevista para el Plan sea posible ejecutar, conforme a lo establecido en la estipulación segunda del Convenio de 18 de noviembre de 2008, y adenda de 18 de noviembre de 2011, al indicado Convenio.

Durante el año 2015 se entregaron las 60 viviendas de las parcelas S1 y S2 y 12 viviendas de la 2ª fase.

Durante el año 2016 se han entregado 35 viviendas.

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo Informe de gestión consolidado ejercicio 2016

1.-Principales datos económicos del ejercicio 2016

Resultado del ejercicio:

En este ejercicio 2016, el Grupo SEPES ha consolidado su retorno a los beneficios, con un resultado positivo de 4,8 millones de euros, en línea con el beneficio de 2015 (0,5 millones de euros).

Ventas:

Las ventas del Grupo ascendieron a 37,2 millones de euros.

Cabe recordar que en 2013, la matriz del Grupo, SEPES, llevó a cabo la aprobación de las Normas de Comercialización de la Entidad, que viene a garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad, cuya entrada en vigor, debido al importante impacto de las mismas, tuvo lugar con fecha 1 de enero de 2014.

Una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas dada la delicada situación económica existente en aquel momento, fue priorizar las ventas al contado. En este sentido, el 99 por ciento de las ventas de 2016 en SEPES, fueron al contado, con el consiguiente efecto beneficioso para la situación económica del Grupo.

Endeudamiento financiero

En este ejercicio 2016 se ha continuado con la amortización del préstamo de 2009 suscrito con el ICO, de 250 millones de euros, con el pago de la tercera y cuarta cuotas de 25 millones de euros cada una, en enero y julio de 2016, respectivamente (adicionalmente se ha pagado en enero de 2017, el vencimiento correspondiente). De esta manera, el endeudamiento del Grupo al cierre de 2016 ha disminuido en un 24,26 por ciento con respecto al ejercicio anterior.

Debe recordarse que al inicio de 2012, unos de los retos a los que se enfrentaba el Grupo SEPES era el poder afrontar el pago de dichas cuotas de amortización en 2015, habida cuenta de la fuerte caída experimentada en las ventas en los últimos años (45 millones de euros en 2011). Como dato, este volumen de 45 millones, principal entrada de flujos de caja para el Grupo, representaba un 90 por ciento del desembolso obligatorio de la amortización anual del referido préstamo (50 millones), y todo ello, sin contar con los intereses de dicho préstamo y los desembolsos asociados a los costes de estructura del Grupo.

En cuanto a las magnitudes del Balance, el total activo de 2016 ha alcanzado los 1.196,4 millones de euros y el Patrimonio Neto los 910,6 millones.

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

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

Gestión de capital

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

2.1.- Riesgos financieros:

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

El riesgo de crédito del Grupo por tanto, es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de la Entidad dominante, SEPES, en relación a las ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 92,5 por ciento de la deuda en mora. Dicho riesgo ha ido disminuyendo en los cuatro últimos ejercicios en SEPES como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo en aplicación del protocolo de morosidad aprobado en diciembre de 2012. De hecho, la deuda en mora (considerando el principal vencido, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) ha pasado en la Entidad dominante de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 40 millones de euros en diciembre de 2016.

Riesgo de tipo de interés

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

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

SEPES contrajo una deuda con el ICO en el ejercicio 2009, referenciada a un tipo de interés variable (EURIBOR a 6 meses), por un importe de 250 millones de euros. Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la entidad.

El Grupo no mantiene operaciones de cobertura financiera para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

En este punto es importante reseñar que la entidad que consolida por puesta en equivalencia, BILBAO RIA 2000, S.A., también está expuesta a este tipo de riesgo.

En este sentido,

- En el año 2009 firmó un préstamo sindicado con varias entidades financieras con un límite de 180 millones, destinado a financiar el plan de inversiones 2009 a 2017 de la Sociedad con una duración de 6 años, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a tres meses. En este préstamo se otorgó a favor de las entidades financieras compromiso de garantía hipotecaria sobre suelo de la Sociedad y comforts letters por parte de los accionistas de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2015 la cantidad pendiente de devolución, ya vencida, ascendía a 95,7 millones de euros.

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 y con fecha 10 de mayo de 2016 se suscribió un Contrato de Novación Modificativa y no Extintiva del Contrato de Crédito Sindicado donde todos los socios han ratificado las cartas de patrocinio de 2009.

- En el año 2011 la Sociedad firmó un nuevo préstamo sindicado de 50 millones, para cubrir el déficit existente en la aplicación del plan de inversiones 2009 a 2017, con vencimiento en el año 2017 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a tres meses. En este préstamo se ha otorgado a favor de las entidades financieras compromiso de garantía hipotecaria sobre suelo de la Sociedad y comforts letters de los accionistas de la Sociedad y obligación de contratación de una cobertura de tipo de interés para la mitad de la deuda total de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2016 la cantidad pendiente de devolución asciende a 2,8 millones de euros, cuyo vencimiento es diciembre de 2017.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2016 el efectivo y otros activos líquidos ascienden a 124 millones con una deuda financiera de 162,1 millones, por lo que el endeudamiento financiero neto del Grupo asciende a 38,1 millones de euros (68,6 millones de euros en 2015). Dicho importe ha mejorado como consecuencia de la amortización de 50 millones de euros en 2016 relativos al préstamo de 250 millones, suscrito en 2009 con el ICO.

Asimismo, SAPRELORCA, S.A. dispone de un efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 0,5 millones con una deuda bruta bancaria de 0,05 millones, además de un préstamo participativo por importe de 4,9 millones de euros.

Señalar que la reducción tan significativa en el endeudamiento bancario ha sido debido al acuerdo con las Entidades bancarias por el cual se cancelaron las cantidades adeudadas con la entrega de las naves que estaban garantizando dichos préstamos.

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

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

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

2.3.- Riesgos económicos:

Estos riesgos intentan controlarse en la realización de las actuaciones, mediante análisis de la viabilidad de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos y manteniendo los compromisos actuales, que proceden principalmente de los ejercicios 2008 a 2011.

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías 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 que se realizan en la matriz del Grupo, y que fueron establecidas en las normas de comercialización aprobadas el 1 de enero de 2014, es 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 (99 por ciento de las ventas de SEPES en 2016), 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 para su reclamación judicial.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso del Grupo, y en particular, de SEPES, a partir del ejercicio 2015 se comenzó a devolver el principal del préstamo concertado con el ICO utilizado para financiar operaciones de compra de suelo en los ejercicios 2009 a 2011. En concreto, durante 2015 y 2016 se han amortizado un principal de 100 millones de euros (25 millones adicionales en 2017, atendiendo al vencimiento de enero de 2017). Se han entablado negociaciones con el ICO y el pasado 23 de enero el Comité de Operaciones del ICO adoptó el acuerdo de ampliar el plazo de la financiación en hasta 8 años modificando el importe y las fechas de las cuotas a pagar. Posteriormente SEPES ha enviado la documentación pertinente para su autorización en los Presupuestos Generales del Estado para 2017. A fecha actual se ha firmado la refinanciación.

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 por ciento.

Asimismo, en relación a la Sociedad BILBAO RÍA 2000, S.A. y el préstamo de 2009, vencido el pasado 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. Significar que la firma de esta garantía fue autorizada en la Disposición final segunda de la Ley Orgánica 1/2016, de 31 de octubre, de reforma la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

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 fueron atendidos los compromisos de pago de intereses y devolución del principal, los correspondientes al ejercicio 2014, 2015 y 2016 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.

3.- Informe de gestión de la sociedad dominante (ejercicio 2016)

3.1.- Memoria de las principales magnitudes económicas

En este ejercicio 2016, los beneficios han ascendido a 5.302,44 miles de euros, siguiendo la senda positiva de los últimos tres ejercicios rompiendo la tendencia negativa de los años anteriores.

Las ventas en este ejercicio 2016 han ascendido a 34,63 millones de euros. Destacar que en el presente ejercicio se han duplicado los metros cuadrados vendidos respecto al año anterior en un 56 por ciento.

Las ventas más importantes han sido:

- La venta de 14 parcelas de uso industrial terciario por 17,47 millones de euros en la actuación “Zal de Valencia UE-1” (Valencia).
- La venta de 9 parcelas en la actuación industrial “Curtis Texeiro” en La Coruña por un importe de 2,56 millones de euros.
- La venta de 1 parcela en el polígono “1 PP SUP 2 de Corners” en La Coruña por un importe de 1,79 millones de euros.
- Dos ventas de 8 y 5 parcelas del polígono industrial “El Salvador II” en Albacete por un importe de 1,08 miles de euros y 0,65 miles de euros respectivamente.
- La entrega de 35 viviendas protegidas en Melilla.

El importe de la cifra de negocios, viene disminuida en 2,21 millones de euros debido a la resolución de dos ventas de las naves de Arinaga nave 7 y 11 producidas en el año 2007, la anulación de la venta del “Sequero Ampliación” de Neumáticos Sáez por sentencia del juzgado nº 4 de Logroño realizada en el año 2008 y la ejecución de la sentencia de la M-4 de Vasco Mayacina, del ejercicio 2010, por la que se declaró resuelto el contrato de permuta sobre dicha parcela, obligándose las partes a restituirse las prestaciones recíprocamente recibidas, condenando a SEPES al pago de una indemnización, que se ha hecho efectiva en enero de 2016 por un importe de 168 miles de euros de principal y 16 miles de euros de gastos e intereses de demora asociados.

Cabe recordar que en 2013 se llevó a cabo la aprobación de 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 99 por ciento de las ventas de 2016, han sido al contado, con el consiguiente efecto beneficioso para la situación económica de la Entidad.

El reparto de la cifra de ventas por tipología es el siguiente:

- La venta de 1 parcela de uso residencial por 1,79 millones de euros en la actuación “Polígono 1 P.P. SUP-2 Corners” (La Coruña).

- La venta de 14 parcelas de Industrial logístico en el la actuación Zal de Valencia por un importe de 17,47 millones de euros.
- La venta de una parcela de equipamiento comercial en San Marcos (Madrid) por 0,39 millones de euros.
- La venta de un terciario “Carretera de la Isla” (Sevilla) por 0,75 millones de euros y un local comercial en “Loma de Colmenar” (Ceuta).
- El resto de las parcelas vendidas son industriales 88 parcelas de las que cabe destacar 12 parcelas en “Curtes Texeiro” por 2,97 millones de euros, dos parcelas en “Forte Bulilla” por 1,25 millones de euros y tres parcelas en “Campollano Norte” por 1,22 millones de euros.
- En cuanto a la ejecución de viviendas, en este año 2016, se ha hecho entrega de 35 viviendas protegidas en la Ciudad autónoma de Melilla por un importe de 3,3 millones de euros.

Reparto por zona geográfica:

En el año 2012 se modificó la estructura del área comercial con el objetivo de fortalecerla, pasando a estar dividida en 3 zonas geográficas: Norte, Sur y Centro, dotando cada una de ellas de un jefe de división y un jefe de unidad.

En resumen:

	Millones €
ZONA CENTRO	25,10
ZONA NORTE	4,74
ZONA SUR	3,25
ENTREGA DE VIVIENDAS	3,32
OTROS (EXPROPIACIONES Y RESOLUCIONES)	(1,78)
TOTAL	34,63

En 2016 las inversiones realizadas han sido para la mejora y la finalización de las actuaciones realizadas. En especial, la terminación de las obras de conexión del Polígono de Tordesillas, que no tenía acceso a la A-1 y se han realizado las obras de mejora necesarias para potenciar su valor.

Las tramitaciones urbanísticas que son necesarias para desarrollar las actuaciones de SEPES son complejas y en la misma intervienen diferentes Entes Públicos. Por ello, hay supuestos en los que aunque se preveía iniciar las obras en el año 2016, 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.

Con fecha 12 de septiembre de 2014, se formalizó la actualización del programa de actuación para el desarrollo del acuerdo Marco entre el extinto Ministerio de Vivienda y la Ciudad de Melilla para financiar el plan de urbanización y construcción de viviendas protegidas para arrendamiento en dicha ciudad, con el objeto de adaptar y desarrollar las previsiones del Programa de actuación a las necesidades reales de ejecución de obras. En el ejercicio 2016 se han entregado 35 viviendas.

A. Endeudamiento financiero.

En 2009 se suscribió un préstamo con el ICO de 250 millones de euros, que contaba con 5 años de carencia, a amortizar en el período 2015 a 2019 a razón de 50 millones anuales, en el ejercicio 2015, se empezó a amortizar dicho préstamo con el pago de sus dos primeras cuotas de 25 millones de euros cada una, en enero y julio de 2015, respectivamente y lo mismo en el año 2016. De esta manera, el endeudamiento al cierre de 2016 ha disminuido un 40 por ciento desde el año 2011 con el ICO, al haber amortizado 100 millones de los 250 millones que es el nominal del crédito. Asimismo, en enero de 2017,

se ha procedido al pago de la primera cuota semestral de 2017, de 25 millones de euros. Tras este pago, el porcentaje amortizado asciende al 50 por ciento. Es una de las cuestiones que más lastran a esta Entidad.

Debe recordarse que al inicio de 2012, uno de los retos a los que se enfrentaba esta Entidad era el poder afrontar el inicio del pago de dichas cuotas de amortización en 2015. Como dato representativo, este volumen, principal entrada de flujos de caja para la Entidad, representaba un 70 por ciento del desembolso obligatorio de la amortización anual del referido préstamo (50 millones), y todo ello, sin contar con los intereses financieros, ni los desembolsos asociados a los costes de estructura de la Entidad. Al respecto de los gastos financieros, cabe destacar que éstos han disminuido en 2015 y 2016 en relación a los existentes en 2012, como consecuencia de la amortización de 100 millones del préstamo del ICO y la adenda suscrita de la Operación Campamento en 2013.

El Consejo de administración de SEPES en sesión celebrada el 28 de julio de 2016 acordó autorizar la iniciación de los trámites pertinentes para la novación del crédito ICO. De las conversaciones obtenidas el Comité de operaciones de 23 de enero de 2017 del ICO adoptó ampliar el plazo de la financiación en hasta 8 años y modificar el importe y las fechas de las cuotas. Posteriormente SEPES ha enviado la documentación pertinente al Ministerio de Fomento para su autorización en los Presupuestos Generales del Estado.

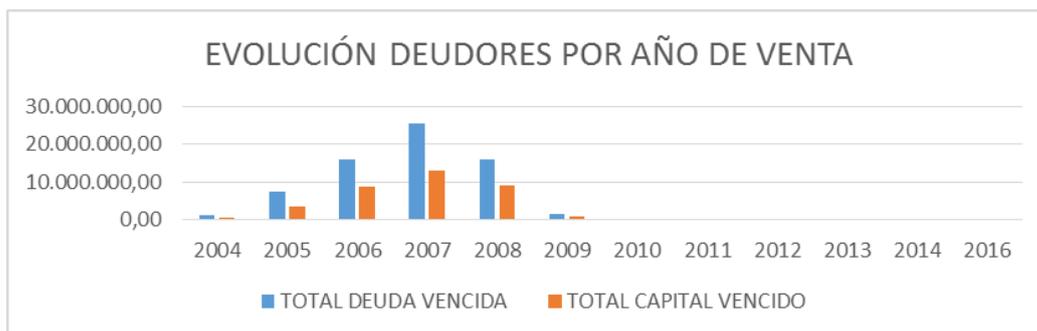
B. Personal

La plantilla de la Entidad ha disminuido en los 5 últimos ejercicios en torno al 10 por ciento, 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 92,5 por ciento 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 2016 única y exclusivamente por el incremento de los intereses de demora:

IMPORTES EN EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PRINCIPAL VENCIDO	27.571.981,37	34.797.857,76	36.620.486,99	39.198.949,02	37.987.277,86	37.390.671,57
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322.925,70	32.564.965,06	22.590.531,81	14.847.353,27	6.544.548,67	2.968.566,89
INTERESES VENCIDOS	5.250.625,32	6.121.409,34	6.426.485,18	6.197.366,10	5.658.106,36	5.376.818,43
INTERESES PENDIENTES DE VENCIMIENTO	3.765.604,90	3.182.699,62	2.013.979,88	1.200.954,58	586.249,91	343.216,48
INTERESES DE DEMORA	12.500.319,01	16.955.601,70	18.894.248,71	21.746.854,75	24.050.230,39	27.398.841,24

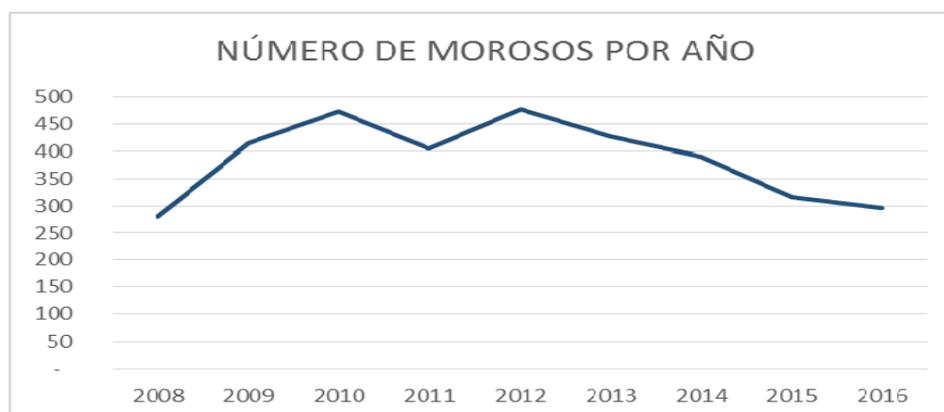
El deterioro de clientes durante este ejercicio ha sido de 4,5 millones de euros.

El principal vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 40 millones de euros a finales de diciembre de 2016.

IMPORTES EN EUROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PRINCIPAL VENCIDO	27.571.981,37	34.797.857,76	36.620.486,99	39.198.949,02	37.987.277,86	37.390.671,57
PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO	45.322.925,70	32.564.965,06	22.590.531,81	14.847.353,27	6.544.548,67	2.968.566,89
TOTAL VENCIDO Y PENDIENTE DE VENCIMIENTO	72.894.907,07	67.362.822,82	59.211.018,80	54.046.302,29	44.531.826,53	40.359.238,46

En el ejercicio 2016 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 16, 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 (99 por ciento en el año 2016), ha supuesto la práctica inexistencia de nuevas operaciones de pago aplazado.

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. Como consecuencia de dicha sentencia SEPES provisionó la diferencia entre el activo contabilizado y lo resuelto por la sentencia (1.034.574,67 €).

D. Inversiones en actuaciones

Actuaciones industriales.

Dentro de la actividad urbanizadora, debe destacarse durante el presente ejercicio 2016, la focalización en aportar un valor añadido a las actuaciones existentes, a través de la inversión en accesos, infraestructura eléctrica, mantenimiento y regularización de situaciones que impedían la comercialización de determinados parques empresariales y logísticos, destacando las inversiones en la terminación del Contrato de Obras de Conexión Viaria del Sector I del Parque Logístico-Industrial de Tordesillas" en Tordesillas (Valladolid), acceso desde la A-6 que permitirá la expectativa de comercialización.

Actuaciones residenciales y edificación de vivienda

En este ejercicio se ha continuado con las inversiones en vivienda protegidas en la Ciudad autónoma de Melilla, habiéndose procedido en este ejercicio 2016 a la entrega de 35 viviendas, en 2015 se entregaron 72 viviendas.

Durante 2017, se prevé la ejecución y entrega de otras 42 viviendas.

4.- Informe de gestión de las sociedades dependientes (ejercicio 2016)

Lo más significativo de la actividad social de cada una de estas entidades participadas, en el ejercicio 2016, objeto de este informe de gestión consolidado, se detalla a continuación.

SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A.

(Participación de SEPES: 100 por ciento)

En cumplimiento del acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012 por el que aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público empresarial, entre otras operaciones el Consejo de Ministros acordó la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, se debe señalar que con fecha 20 de abril de 2012, el órgano de Administración de SEPES, reunido en Junta General Extraordinaria de la citada sociedad, acordó su disolución, abriendo el periodo de liquidación, con el cese del Consejo de Administración de la citada compañía y nombramiento de un Liquidador.

Como liquidador se nombró a VILLALBA-COLOMA-ANKERSMIT, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, quien formuló las cuentas anuales 2011 con fecha 28 de mayo de 2012, siendo aprobadas el día 15 de octubre de 2012.

A este respecto, es importante destacar las pérdidas incurridas por dicha filial, que se venía sosteniendo gracias a las aportaciones realizadas por SEPES, desde su constitución en mayo de 2005.

En concreto, ha sido necesaria la aportación de una cantidad acumulada al cierre del ejercicio 2016 de más de 53 millones de euros, sin que la actividad desarrollada (4.800 contratos en 2011) haya tenido ninguna incidencia en el mercado del alquiler, ni mucho menos se pueda entender conseguido el objeto para el que la citada sociedad fue creada.

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

Durante el ejercicio 2016 se ha seguido trabajando junto con el Liquidador en el proceso de liquidación de la Sociedad, quedando pendientes tan solo 4 procesos relativos a las resoluciones de demandas presentadas en los Juzgados por los propietarios por la ruptura de los contratos que con ellos tenía la Sociedad, ruptura que se efectuó en el ejercicio 2009 a través del envío de sms a los propietarios.

En relación al Convenio con la Tesorería General de la Seguridad Social, se llegó a un acuerdo de liquidación final, que ha sido firmado y abonado en este año 2016.

Por consiguiente, se confía en que a lo largo del ejercicio 2017 concluya dicha liquidación.

En este ejercicio 2016, la S.P.A. ha obtenido unas pérdidas de 16,7 miles de euros.

SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L.
(Participación de SEPES: 83,44 por ciento)

Una vez concluido el proceso de fusión por absorción de Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA) por parte de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A), la Sociedad elaboró un plan de redimensionamiento en diciembre de 2013 que fue remitido al Ministerio de Hacienda Pública y Administraciones Públicas, que lo informó oportunamente, siendo finalmente aprobado por el Ministerio de Fomento con fecha 21 de julio de 2014. Este plan que se ha ejecutado, no sólo contemplaba el redimensionamiento de la plantilla, sino de todas sus estructuras.

Desde 2011 se ha reducido la plantilla media en 8 trabajadores, pasando de 13 en dicho ejercicio, a 5 trabajadores en 2015.

En relación a los miembros del Consejo de Administración, su número se ha reducido de 11 (7 consejeros de SIGALSA y 4 de SEA) a 3 miembros. Además, durante los ejercicios 2015 y 2016, los miembros del Consejo de Administración no han cobrado cantidad alguna.

Comercialización

En este ejercicio se han vendido 18 parcelas, en 6 Parques Empresariales y Polígonos Industriales, que se corresponde con una superficie global de suelo urbanizado de 56.144 metros cuadrados.

Para el ejercicio 2017, si bien incipiente, se sigue percibiendo un interés notable, e incluso creciente por lo que existen razones sólidas para considerar, prudentemente, que en el siguiente ejercicio se mantenga esta dinámica positiva.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA RIOJA, S.A. (GESTUR LA RIOJA)
(Participación de SEPES: 75 por ciento)

Actividad Económica durante 2016.

La Sociedad muestra un inventario de 8,9 millones de euros al cierre del ejercicio dividido en 3 actuaciones; dos de ellas, terminadas (La Pedregosa y El Arcillar) y una, en desarrollo (San Lázaro Ampliación).

Las ventas, al igual que en los seis ejercicios anteriores, han sido nulas, reflejando el resultado del ejercicio una pérdida de 153,4 miles de euros.

5.-Informe de gestión de las sociedades asociadas (ejercicio 2016)

DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.
(Participación de SEPES: 48,75 por ciento)

La cifra de negocio de 2016 ascendió a 671,2 miles de euros, correspondiendo en su mayor parte a ingresos de cuotas de abonados, siendo el resultado del ejercicio de 224,8 miles de euros de pérdida. Poner de manifiesto que el patrimonio neto de esta Sociedad a 31 de diciembre de 2016 es negativo en 122,4 miles de euros y por tal motivo se encuentra en causa de liquidación, como lo establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital en su artículo 363.

S.A. DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA (SAPRELORCA)
(Participación de SEPES: 45,08 por ciento)

Durante el ejercicio 2016 se ha continuado con la comercialización de los sectores 1.A1 y 1.B1, cuyas obras de urbanización concluyeron en 2007.

Durante el ejercicio se han alcanzado unas ventas de 4,1 millones de euros, ascendiendo el resultado positivo a 267,8 miles de euros.

En esta Sociedad el porcentaje de participación de SEPES en la misma ha pasado del 42,70 por ciento al 45,08 por ciento por la salida de su accionariado de los dos Bancos que participaban en la misma.

A fecha de formalización de las cuentas anuales, esta reducción de capital, aún no está inscrita en el Registro Mercantil.

PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO, S.A.
(Participación de SEPES: 33,33 por ciento)

Las actividades principales realizadas por la Sociedad hasta la fecha incluyen acciones de pre-comercialización, así como la creación de la Sociedad Puerto Seco del Suroeste Europeo, S.L., participada en un 40 por ciento, que firmó con ADIF un contrato de gestión para explotar la actual terminal de mercancías de Badajoz por un plazo de 4 años prorrogable en dos años más.

No ha habido ventas durante el ejercicio, reflejando el resultado unas pérdidas de 258,9 miles de euros. La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2016 un patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital y que, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital la reducción del capital tendrá carácter obligatorio si se mantiene dicha situación.

ASOCIACIÓN MIXTA DE COMPENSACIÓN DE ARINAGA
(Participación de SEPES: 30,81 por ciento)

La Asociación continúa en su proceso de disolución y durante el ejercicio 2015, se ha avanzado en los trabajos preliminares para la materialización de las previsiones estatutarias de distribución de los activos, a los efectos de poder llevar a efectivo cumplimiento la liquidación definitiva de la Asociación.

La cifra de negocio del ejercicio ha sido de 83,2 miles de euros, con unas pérdidas de 559,5 miles de euros en 2016.

ASOCIACIÓN MIXTA DE COMPENSACIÓN DE VALLE DE GÜÍMAR
(Participación de SEPES: 30 por ciento)

Con fecha 18 de junio de 2013, los Órganos de Gobierno de la Asociación informaron que había comenzado el proceso de liquidación y disolución. Con fecha 24 de julio de 2014, el comité ejecutivo de la Asociación acordó de conformidad con el artículo 18 de los Estatutos, proponer al Consejo Rector la disolución de la Asociación para que, una vez aprobada, proponer el nombramiento de liquidadores, toda vez que la urbanización del polígono se encuentra concluida y que la misma se entregó a los

Ayuntamientos en los que radica el polígono industrial el pasado 12 de julio de 2013, lo que supone que el objeto social de la Asociación está extinguido.

Con fecha 21 de enero de 2015, el Consejo Rector de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Valle de Gúímar, acordó por unanimidad de los asistentes aprobar la disolución de la Asociación, e iniciar los trámites de liquidación, sometiendo dicho acuerdo a la ratificación de los Ayuntamientos de Gúímar, Arafo y Candelaria.

La cifra de negocios del ejercicio ascendió a 245 miles de euros, reflejando el resultado un beneficio de 21,4 miles de euros.

BILBAO RÍA 2000, S.A.
(Participación de SEPES: 25,01 por ciento)

Las grandes líneas de la actividad de BILBAO Ría 2000 durante el año 2016 se ha centrado en:

- La continuación de las obras para el Soterramiento de la línea ferroviaria de ADIF a su paso por los barrios de Rekalde e Irala de Bilbao.
- Finalización de las obras de urbanización de la fase 2 de Garellano (Parque y calle General Eguia) y la licitación y ejecución de las obras de la calle Luis Briñas y fase 2 del Parque.
- La ejecución de las tareas encaminadas a la comercialización de las parcelas de suelo propiedad de BILBAO Ría 2000.

La sociedad participada suscribió dos préstamos en 2009 y 2011 por un importe global de 230 millones de euros, para financiar el Programa de Inversiones 2009-2017, contando con la autorización de dos comfort letters por parte de los socios en función de la participación social. Estas comfort letters fueron otorgadas en los años 2009 (préstamo de 180 millones) y 2011 (préstamo de 50 millones).

El importe total pendiente de amortización al cierre de 2016 asciende a 71,3 millones de euros, de los que 68,6 millones corresponden al préstamo novado en este ejercicio 2016.

Con fecha 23 de marzo de 2017, el Consejo de Administración de Bilbao Ría 2000 ha acordado la formalización de un nuevo préstamo participativo con sus accionistas por importe de 6 millones de euros, con vencimiento 31 de diciembre de 2025, destinado a posibilitar la viabilidad de las actuaciones encomendadas a la sociedad así como sus costes operativos y financieros en el ejercicio 2017.

Significar que la Disposición final segunda de la Ley Orgánica 1/2016, de 31 de octubre, de reforma de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, autoriza a SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, para que proceda a la asunción de los compromisos plurianuales que se aprueben por todos los socios de Bilbao Ría 2000, S.A. y a la realización de las aportaciones necesarias a favor de dicha Entidad para materializar dichos compromisos.

Los ingresos registrados en el ejercicio 2016 ascendieron a 29,8 millones de euros, mientras que el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 3,9 millones, siendo el resultado del ejercicio cero.

ANEXO II

Oficina Nacional de Auditoría

Índice

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES.
- III. OPINIÓN.
- IV. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.

I. Introducción.

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Oficina Nacional de Auditoría en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria ha auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de SEPES y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración de SEPES es responsable de la formulación de las cuentas anuales del grupo de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 3 de la memoria adjunta y en particular de acuerdo con los principios y criterios contables, asimismo, es responsable del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de las citadas cuentas anuales estén libres de incorrección material.

Las cuentas consolidadas a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por el SEPES el 25 de septiembre de 2017 y fueron puestas a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría por su Directora General el mismo día.

SEPES inicialmente formuló las cuentas consolidadas el 29 de marzo de 2017 y se pusieron a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría el 31 de marzo de 2017. Dichas cuentas fueron modificadas en la fecha indicada en el párrafo anterior.

La información relativa a las cuentas anuales consolidadas queda contenida en el fichero GC0047_2016_F_170925_150541_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con 9EEB7235EAOC8C2DODFCF938771881D64C8F9189FC218BA7037C922F04F92498 y está depositado en la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado.

II. Objetivo y alcance del trabajo: Responsabilidad de los auditores.

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre si las cuentas consolidadas adjuntas expresan la imagen fiel, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público. Dichas normas exigen que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrección material.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los gestores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el gestor, así como la evaluación de la presentación global de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2016 de las sociedades participadas por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y cuyos datos sobre el valor neto contable y porcentaje de participación se detallan en la nota 1 y 2 de la memoria consolidada. Las cuentas anuales de estas sociedades participadas han sido auditadas por otros auditores tal y como se señala en dichas notas de la memoria y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas se basa, en lo relativo a las participaciones indicadas, únicamente en el informe de dichos auditores.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión de auditoría.

III. Opinión.

En nuestra opinión, las cuentas consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Entidad Pública Empresarial del Suelo a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

IV. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

La Entidad ha elaborado un Informe de Gestión consolidado que contiene las explicaciones que se consideran oportunas respecto a la situación y evolución de SEPES y sus sociedades dependientes y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 129.3 de la Ley General Presupuestaria SEPES tiene que presentar junto con las cuentas anuales consolidadas, un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume como consecuencia de su pertenencia al sector público.

Nuestro trabajo se ha limitado a verificar que se ha elaborado de acuerdo con su normativa reguladora y que la información contable que contiene concuerda con la de las cuentas anuales auditadas.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado por un Auditor Nacional Director de Equipos y por la Jefa de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría, en Madrid, a 26 de septiembre de 2017.