

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE FOMENTO

**12346** *Resolución de 16 de octubre de 2017, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales 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 individuales 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

Balance ejercicios 2015 y 2016

	NOTAS	2016 REFORMULADO	2015 REEXPRESADO
<b>ACTIVO</b>			
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		137.962.646,81	140.589.864,73
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	7	315.109,03	363.086,36
1. DESARROLLO			
2. CONCESIONES			
3. PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y SIMILARES			
4. FONDO DE COMERCIO			
5. APLICACIONES INFORMÁTICAS		315.109,03	363.086,36
6. OTRO INMOVILIZADO INTANGIBLE			
II. INMOVILIZADO MATERIAL	5	17.875.538,59	18.291.381,92
1. TERRENOS Y CONSTRUCCIONES		17.116.568,00	17.313.882,64
2. INSTALACIONES TÉCNICAS, Y OTRO		758.970,59	977.499,28
INMOVILIZADO MATERIAL			
3. INMOVILIZADO EN CURSO Y ANTICIPOS			
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS	6	17.725.428,71	17.424.556,01
1. TERRENOS		16.114.049,14	15.752.080,96
2. CONSTRUCCIONES		1.611.379,57	1.672.475,05
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO	9	88.671.987,79	86.407.464,31
1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	9,2	81.371.566,62	80.608.456,88
2. CRÉDITOS A EMPRESAS	9,1c)	7.300.421,17	5.799.007,43
3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA			
4. DERIVADOS			
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS			
V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	8 y 9	5.371.293,95	4.978.336,03
1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	9,2	4.093.488,38	3.652.190,89
2. CRÉDITOS A TERCEROS	8, 9d	1.277.805,57	1.326.145,14
3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA			
4. DERIVADOS			
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		0,00	0,00
VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	19	1.138.256,12	1.317.356,24
VII. DEUDORES COMERCIALES NO CORRIENTES	9,1a)	6.865.032,62	11.807.683,86
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		1.023.174.604,98	1.064.115.401,67
I. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA			
II. EXISTENCIAS	11	847.423.247,21	860.618.918,58
1. COMERCIALES			
2. MATERIAS PRIMAS Y OTROS			
APROVISIONAMIENTOS			
3. PRODUCTOS EN CURSO		375.366.977,25	385.181.616,18
4. PRODUCTOS TERMINADOS		465.267.843,57	468.057.736,56
5. SUBPRODUCTOS, RESIDUOS Y MATERIALES			
RECUPERADOS			
6. ANTICIPOS A PROVEEDORES	11, a)	6.788.426,39	7.379.565,84
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	9,1	49.350.198,08	60.413.640,61

	NOTAS	2016 REFORMULADO	2015 REEXPRESADO
1. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS	9,1a)	45.417.420,69	56.354.781,78
2. CLIENTES, EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS			
3. DEUDORES VARIOS	9,1 b)	1.755.276,66	1.821.259,58
4. PERSONAL	9,1d)	48.721,15	85.773,92
5. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE	13	1.843.080,60	1.843.080,60
6. OTROS CRÉDITOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	13	285.698,98	308.744,73
7. ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS EXIGIDOS			
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO		2.699.417,61	2.585.136,43
1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO			
2. CRÉDITOS A EMPRESAS	9,1c)	2.699.417,61	2.585.136,43
3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA			
4. DERIVADOS			
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS			
V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	9,1e)	5.404.573,88	173.431,13
1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO			
2. CRÉDITOS A EMPRESAS			
3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA			
4. DERIVADOS			
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	9,1e)	5.404.573,88	173.431,13
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		0,00	8.387,12
VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		118.297.168,20	140.315.887,80
1. TESORERÍA		118.297.168,20	140.315.887,80
2. OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES			
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>1.161.137.251,79</b>	<b>1.204.705.266,40</b>

	NOTAS	2016 REFORMULADO	2015 REEXPRESADO
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	10	894.137.945,73	892.356.689,82
A-1) FONDOS PROPIOS	10	863.982.406,68	858.679.969,70
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		885.314.735,86	885.314.735,86
1. LEGAL Y ESTATUTARIAS		780.861.046,06	780.861.046,06
2. OTRAS RESERVAS		104.453.689,80	104.453.689,80
IV. (ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)			
V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		(375.088.450,70)	(376.016.536,56)
1. REMANENTE			
2. (RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES)		(375.088.450,70)	(376.016.536,56)
VI. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	10	81.176.800,97	81.176.800,97
VII. RESULTADO DEL EJERCICIO	14	5.302.436,98	928.085,86
VIII. (DIVIDENDO A CUENTA)			
IX. OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO			
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		(470.492,36)	(470.492,36)
I. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	8	(470.492,36)	(470.492,36)
II. OPERACIONES DE COBERTURA			
III. OTROS			
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	19	30.626.031,41	34.147.212,48
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		143.510.743,88	195.715.769,84
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	15	25.068.534,76	25.086.528,04
1. OBLIGACIONES POR PRESTACIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL			
2. ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES			
3. PROVISIONES POR REESTRUCTURACIÓN			
4. OTRAS PROVISIONES		25.068.534,76	25.086.528,04
II. DEUDAS A LARGO PLAZO		108.288.402,03	159.301.712,88
1. OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES			
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO FINANCIERO	9,3	102.055.699,75	152.032.130,56
3. ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO			
4. DERIVADOS			
5. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	9,3B	6.232.702,28	7.269.582,32
6. PROVEEDORES A LARGO PLAZO			
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO			
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	19	10.153.807,09	11.327.528,92
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO			
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		123.488.562,18	116.632.806,74
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIV. NO CRTES MANTENIDOS PARA LA VTA			
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	15	21.451.868,20	19.056.652,93
III. DEUDAS A CORTO PLAZO		53.739.938,46	54.670.972,76
1. OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES			
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO FINANCIERO	9,3.A	51.039.409,47	51.575.818,15
3. ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO			

	NOTAS	2016 REFORMULADO	2015 REEXPRESADO
4. DERIVADOS			
5. OTROS PASIVOS FINANCIEROS		2.700.528,99	3.095.154,61
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO		0,00	199.980,00
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR		48.296.755,52	42.705.201,05
1. PROVEEDORES		1.627.609,85	1.824.176,08
2. PROVEEDORES, EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS		0,00	0,00
3. ACREEDORES VARIOS		2.887.010,85	2.856.005,61
4. PERSONAL (REMUNERACIONES PENDIENTES DE PAGO)		4.304,73	0,00
5. PASIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE		470.141,33	0,00
6. OTRAS DEUDAS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	13	4.458.274,74	689.090,62
7. ANTICIPOS DE CLIENTES	9.3.C	38.849.414,02	37.335.928,74
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		1.161.137.251,79	1.204.705.266,40

## Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015

	NOTAS	2016 REFORMULADA	2015 REEXPRESADA
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	14	34.637.830,15	72.140.424,97
A) VENTAS		34.637.830,15	72.140.424,97
B) PRESTACIONES DE SERVICIOS			
2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO	11	(43.943.581,74)	(56.664.799,50)
3. TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO			
4. APROVISIONAMIENTOS		25.607.275,52	(4.043.929,35)
A) CONSUMO DE MERCADERIAS			
B) CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	14	(5.635.713,91)	(26.998.745,90)
C) TRABAJOS RELIZADOS POR OTRAS EMPRESAS		0,00	0,00
D) DETERIORO DE MERCADERIAS, MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTO	11	31.242.989,43	22.954.816,55
5. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		6.752.816,63	1.097.606,46
A) INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	14	813.219,73	952.824,34
B) SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO	19	5.939.596,90	144.782,12
6. GASTOS DE PERSONAL		(8.109.279,29)	(8.427.332,92)
A) SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS		(6.235.090,90)	(6.522.477,02)
B) CARGAS SOCIALES	14	(1.874.188,39)	(1.904.855,90)
C) PROVISIONES			
7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(12.285.432,79)	(14.328.851,12)
A) SERVICIOS EXTERIORES		(1.975.785,49)	(2.116.623,23)
B) TRIBUTOS		(4.255.619,71)	(6.607.970,64)
C) PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES POR OP. COMERCIALES	9	(3.668.527,54)	(11.988.555,02)
D) OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE		(149.881,36)	(2.106.180,39)
E) VARIACIÓN PROVISIÓN TERMINACIÓN DE PROMOCIONES	11	(2.235.618,69)	8.490.478,16
8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	5, 6 y 7	(645.542,70)	(887.062,31)
9. IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO NO FINANCIERO Y OTRAS			
10. EXCESOS DE PROVISIONES		366.295,35	444.642,56
11. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO	14	0,00	6.516.704,80
A) DETERIORO Y PÉRDIDAS		0,00	0,00
B) RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS		0,00	6.516.704,80
12. OTROS RESULTADOS		(685.864,05)	104.690,13
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>		<b>1.694.517,08</b>	<b>(4.047.906,28)</b>
12. INGRESOS FINANCIEROS		7.470.331,25	9.714.249,55
A) DE PARTICIPANTES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO			
A1) EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS			
A2) EN TERCEROS			
B) DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS		7.470.331,25	9.714.249,55
A2) DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS		201.556,93	214.996,86
B2) DE TERCEROS		7.268.774,32	9.499.252,69
13. GASTOS FINANCIEROS		(3.258.033,35)	(4.427.316,55)
A) POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS			
B) POR DEUDAS CON TERCEROS		(3.129.441,98)	(4.305.494,00)
C) POR ACTUALIZACION DE PROVISIONES		(128.591,37)	(121.822,55)

	NOTAS	2016 REFORMULADA	2015 REEXPRESADA
14. VARIACION DE VALOR RAZONABLE EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS		0,00	0,00
B) IMPUTACION AL RESULT. DEL EJER. POR ACTIVOS FINANCIEROS DISP. VENTA			
15. DIFERENCIAS DE CAMBIO			
16. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS		92.366,11	(310.940,86)
A) DETERIOROS Y PERDIDAS	9.2	92.366,11	(310.940,86)
B) RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS		0,00	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO(12+13+14+15+16)		4.304.664,01	4.975.992,14
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)		5.999.181,09	928.085,86
17. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	13	(696.744,11)	
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OP. CONTINUADAS(A.3+17)		5.302.436,98	928.085,86
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
18. RESULT. DEL EJER. PROCEDENTE DE OP.INTERRUMPIDAS NETO DE IMPUESTOS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		5.302.436,98	928.085,86

## Estado de flujos de efectivo de los ejercicios 2016 y 2015

	NOTAS	2016 REFORMULADO	2015 REEXPRESADO
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		37.788.905,89	42.372.091,30
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.999.181,09	928.085,86
2. Ajustes del resultado		(34.853.329,30)	(28.374.506,36)
a) Amortización del inmovilizado(+)	5,6 y 7	645.542,70	887.062,31
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11 Y 9,2	(27.666.828,00)	(22.643.875,69)
c) Variación de provisiones (+/-)	9 y 11	1.913.604,44	3.053.434,30
d) Imputación de subvenciones	19	(5.939.596,90)	(144.782,12)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	14	0,00	(6.516.704,80)
g) Ingresos financieros (-)	9,14	(7.470.331,25)	(9.714.249,55)
h) Gastos financieros (+)	9,3	3.258.033,35	4.427.316,55
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		406.246,36	2.277.292,64
3. Cambios en el capital corriente		67.046.318,19	72.719.028,76
a) Existencias (+/-)	11	43.943.581,74	56.664.799,50
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	15.628.071,81	13.873.322,69
c) Otros activos corrientes (+/-)		434.526,76	954.022,26
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		4.622.253,17	(1.903.514,95)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(9.220,71)	710.009,27
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		(403.264,09)	(2.900.516,96)
a) Pagos de intereses (-)	14	(3.170.887,13)	(4.706.283,89)
c) Cobros de intereses (+)	9	2.770.101,94	4.465.273,99
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	13	(47.502,66)	(2.660.225,72)
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		45.023,76	718,66
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		37.788.905,89	42.372.091,30
6. Pagos por inversiones (-)		(9.852.557,54)	(3.713.597,04)
a) Empresas del grupo y asociadas	9	(4.279.171,29)	(3.562.853,04)
b) Inmovilizado intangible	7	(102.311,34)	(136.600,00)
c) Inmovilizado material	5	(77.865,98)	(14.144,00)
e) Otros activos financieros		(5.393.208,93)	
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00	63.014.190,00
c) Inmovilizado material		0,00	252.100,00
e) Otros activos financieros		0,00	55.000.000,00
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	7.762.090,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(9.852.557,54)	59.300.592,96
<b>C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		(49.955.067,95)	(50.221.243,98)
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.244.694,00	0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados (+)	19	1.244.694,00	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(51.199.761,95)	(50.221.243,98)
b) Devolución y amortización de		(51.199.761,95)	(50.221.243,98)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(50.092.431,27)	(50.087.910,76)
5. Otras deudas (-)		(1.107.330,68)	(133.333,22)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		(49.955.067,95)	(50.221.243,98)
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-12+/-D)</b>		(22.018.719,60)	51.451.440,28
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		140.315.887,80	88.864.447,52
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		118.297.168,20	140.315.887,80

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2015
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		5.302.436,98	928.085,86
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			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	1.244.694,00	
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
VI. Diferencias de conversión			
VII. Efecto impositivo	19	(311.176,50)	
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			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	(5.939.596,90)	(144.782,12)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo	19	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 RECONOCIDOS (A+B+C)		1.781.255,91	837.068,55

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015  
 b) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	267.276.883,57	887.930.149,18	(378.586.858,64)	81.176.800,97	1.696.924,47			(470.492,36)	34.928.595,50	893.952.002,69
I. Ajustes por errores del ejercicio 2014 y anteriores										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 y anteriores										
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015	267.276.883,57	887.930.149,18	(378.586.858,64)	81.176.800,97	1.696.924,47			(470.492,36)	34.928.595,50	893.952.002,69
I. Total ingresos y gastos reconocidos					786.255,08				(91.017,31)	695.237,77
II. Operaciones con socios o propietarios										
1. Aumentos de capital										
2. (-) Reducciones de capital										
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)										
4. (-) Distribución de dividendos										
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)										
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios										
7. Otras operaciones con socios o propietarios										
III. Otras variaciones del patrimonio neto			1.696.924,47		(1.696.924,47)					

	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	267.276.883,57	887.930.149,18	(376.889.934,17)	81.176.800,97	786.255,08			(470.492,36)	34.837.578,19	894.647.240,46
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015										
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015		(2.615.413,32)	873.397,61		141.830,78				(690.365,71)	(2.290.550,64)
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016	267.276.883,57	885.314.735,86	(376.016.536,56)	81.176.800,97	928.085,86			(470.492,36)	34.147.212,48	892.356.689,82
I. Total ingresos y gastos reconocidos					5.302.436,98				(3.521.181,07)	1.781.255,91
II. Operaciones con socios o propietarios										
1. Aumentos de capital										
2. (-) Reducciones de capital										
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)										
4. (-) Distribución de dividendos										
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)										
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios										
7. Otras operaciones con socios o propietarios										
III. Otras variaciones del patrimonio neto			928.085,86		(928.085,86)					
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	267.276.883,57	885.314.735,86	(375.088.450,70)	81.176.800,97	5.302.436,98			(470.492,36)	30.626.031,41	894.137.945,73

## Memoria 2016

1- Objeto social, actividad de la entidad

A. Sede social: Paseo de la Castellana, 91. 28046 Madrid.

B. La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) se constituyó en Octubre de 1981 como Sociedad Estatal de las previstas en el artículo 6.1b) 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 (B.O.E. 8.10.99). El contenido de dicho artículo es el siguiente:

"Artículo 4. Objeto.

1. 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.

2. SEPES, en el desarrollo de sus fines, podrá llevar a cabo cuentas 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."

La Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES y sus sociedades dependientes, excepto la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en Liquidación (SPA), se dedican fundamentalmente a la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como de su correspondiente equipamiento. El objeto social de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en Liquidación, antes de iniciarse su liquidación en 2012 era la realización de las actividades relacionadas con la dinamización del mercado de alquiler de viviendas.

C. La Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES forma un grupo con sociedades dependientes y sociedades asociadas que se detallan a continuación:

## a.1 Sociedades en liquidación:

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

## a.2 resto de sociedades dependientes:

Sociedad Dependiente incluida en Consolidación	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa (porcentaje)	Participación Indirecta	Participación Total (porcentaje)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	S.E.A.	C/ Del Hórreo, 86 Bajo 15702 Santiago de Compostela. (La Coruña)	83,44	-	83,44
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	GESTUR LA RIOJA	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	75,00	-	75,00
Junta de Compensación S.U.D.14 UA1 Área de Valcorba	VALCORBA	Avda. de Navarra nº 4 1ºB (Soria)	41,66	-	41,66

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

Con fecha 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.

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 encomiendan 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.

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.

Además, el Consorcio Río San Pedro (Cádiz) pertenece al grupo de sociedades dependientes participada 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. 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.

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. (S.P.A.), fue constituida en el 2005 correspondiendo el 100 por cien del capital social a SEPES.

El objeto social de la Sociedad consistía en la realización de las actividades relacionadas con el dinamización de 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 de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a VILLALBA-COLOMA-ARKERSMIT, 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.

b) Sociedades asociadas, consolidadas por el procedimiento de puesta en equivalencia:

Sociedad	Nombre Abreviado	Domicilio	Participación Directa (porcentaje)	Indirecta	Participación Total (porcentaje)
Deportivo Santa Ana, S.L.	DEPORTIVO SANTA ANA	Padua, 1 Polígono Residencial Santa Ana.-30319 Cartagena (Murcia).	48,75	-	48,75
SAPRELORCA, S.A.	SAPRELORCA	Polígono Industrial de Lorca. 30817 Lorca (Murcia)	45,08	-	45,08
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	Plataforma Logística del Suroeste, S.A.	Avda. de Elvás s/n 06006 Badajoz	33,33	-	33,33
Asociación Mixta de Compensación polígono Industrial de Arinaga	A.M.C. ARINAGA	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº2 (Polígono Industrial Arinaga) Agüimes-Gran Canaria	30,81	-	30,81
Asociación Mixta de Compensación Polígono "Valle de Güimar"	A.M.C. GÜIMAR	Avda. Bravo Murillo 14 Bajo. Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	30,00	-	30,00
Bilbao Ría 2000, S.A.	BILBAO RÍA 2000	C/ José M <sup>a</sup> Olábarri, 4 - 48001 Bilbao	25,01	-	25,01

La sociedad participada Saprelorca, S.A. presenta en su patrimonio neto acciones propias las cuales se ha tomado la decisión de minorar el capital, habiéndose comunicado al Registro Mercantil, sin que a fecha de formulación de estas cuentas haya sido reducido, por lo que hemos pasado de una participación del 41 al 45,08 por ciento

De acuerdo con la legislación vigente SEPES está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 29 de septiembre de 2016.

## 2- Bases de presentación de las cuentas anuales

### 1. Imagen fiel

Estas cuentas anuales han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por el nuevo Plan General de Contabilidad, Real Decreto 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, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el ejercicio terminado en esa fecha.

## 2. 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.

## 3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellas. Básicamente son:

- La vida útil de los activos intangibles y materiales: Notas 4.a y 4.b.
- Las pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos: Nota 4.c.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados: Nota 4.f.
- Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos: Nota 4.j.
- Las pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos, en especial deudores y existencias: Notas 9.1.a) y 11.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar, devoluciones de productos: Nota 4.f y Nota 4.g.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios.

## 4. Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2015.

La entidad eligió como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de enero de 2008.

Para facilitar la comparación de la información de ambos ejercicios, la Entidad ha procedido a re expresar las cifras del ejercicio 2015 como consecuencia de las correcciones realizadas.

Dichas correcciones se aplican de forma retroactiva y, por ello, las cifras del ejercicio anterior incluidas a efectos comparativos en las cuentas anuales del presente ejercicio 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

	2015 APROBADA	2015 REEXPRESADO
<b>ACTIVO</b>		
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	140.589.864,73	140.589.864,73
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	363.086,36	363.086,36
II. INMOVILIZADO MATERIAL	18.291.381,92	18.291.381,92
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS	17.424.556,01	17.424.556,01
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO	86.407.464,31	86.407.464,31
V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	4.978.336,03	4.978.336,03
VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	1.317.356,24	1.317.356,24
VII. DEUDORES COMERCIALES NO CORRIENTES	11.807.683,86	11.807.683,86
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	1.067.121.839,62	1.064.115.401,67
I. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA		0,00
II. EXISTENCIAS	861.975.534,84	860.618.918,58
3. PRODUCTOS EN CURSO	386.538.232,44	385.181.616,18
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	62.063.462,30	60.413.640,61
1. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS	57.657.042,61	56.354.781,78
3. DEUDORES VARIOS	2.168.820,44	1.821.259,58
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	2.585.136,43	2.585.136,43
V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	173.431,13	173.431,13
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	8.387,12	8.387,12
VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	140.315.887,80	140.315.887,80
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	1.207.711.704,35	1.204.705.266,40

	2015 APROBADA	2015 REEXPRESADO
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	894.647.240,46	892.356.689,82
A-1) FONDOS PROPIOS	860.280.154,63	858.679.969,70
I. CAPITAL	267.276.883,57	267.276.883,57
III. RESERVAS	887.930.149,18	885.314.735,86
1. LEGAL Y ESTATUTARIAS	783.476.459,38	780.861.046,06
IV. (ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)		
V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(376.889.934,17)	(376.016.536,56)
2. (RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES)	(376.889.934,17)	(376.016.536,56)
VI. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	81.176.800,97	81.176.800,97
VII. RESULTADO DEL EJERCICIO	786.255,08	928.085,86
VIII. (DIVIDENDO A CUENTA)		
IX. OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO		
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	34.837.578,19	34.147.212,48
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	195.945.891,74	195.715.769,84
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO	25.086.528,04	25.086.528,04
II. DEUDAS A LARGO PLAZO	159.301.712,88	159.301.712,88
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO		
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	11.557.650,82	11.327.528,92
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	117.118.572,15	116.632.806,74
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIV. NO CRTES MANTENIDOS PARA LA VTA		
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	19.056.652,93	19.056.652,93
III. DEUDAS A CORTO PLAZO	54.670.972,76	54.670.972,76
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	43.190.966,46	42.705.201,05
3. ACREEDORES VARIOS	2.997.836,39	2.856.005,61
7. ANTICIPOS DE CLIENTES	37.679.863,37	37.335.928,74
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	1.207.711.704,35	1.204.705.266,40

## Pérdidas y ganancias

	2015 APROBADA	2015 REEXPRESADA
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	72.140.424,97	72.140.424,97
2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO	(56.664.799,50)	(56.664.799,50)
4. APROVISIONAMIENTOS	(4.043.929,35)	(4.043.929,35)
5. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.097.606,46	1.097.606,46
6. GASTOS DE PERSONAL	(8.427.332,92)	(8.427.332,92)
7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(14.328.851,12)	(14.328.851,12)
8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	(887.062,31)	(887.062,31)
10. EXCESOS DE PROVISIONES	444.642,56	444.642,56
11. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO	6.516.704,80	6.516.704,80
12. OTROS RESULTADOS	(37.140,65)	104.690,13
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	(4.189.737,06)	(4.047.906,28)
12. INGRESOS FINANCIEROS	9.714.249,55	9.714.249,55
B) DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	9.714.249,55	9.714.249,55
13. GASTOS FINANCIEROS	(4.427.316,55)	(4.427.316,55)
14. VARIACION DE VALOR RAZONABLE EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0,00	0,00
16. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INTRUMENTOS FINANCIEROS	(310.940,86)	(310.940,86)
A.2) RESULTADO FINANCIERO(12+13+14+15+16)	4.975.992,14	4.975.992,14
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)	786.255,08	928.085,86
17. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	(0,00)	(0,00)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OP. CONTINUADAS(A.3+17)	786.255,08	928.085,86
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	786.255,08	928.085,86

5. Agrupación de partidas en el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo.

Según el Nuevo Plan General de Contabilidad se han agrupado los deterioros y amortizaciones con los elementos a los que corresponde.

6. Cambios en criterios contables

No ha habido cambios de criterios contables en el ejercicio 2016.

7. Corrección de errores

Durante el ejercicio actual se 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 resultado de ejercicios anteriores en función de los años.

8. Reformulación de Cuentas anuales

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

Con posterioridad a dicha fecha, se han observado una serie de ajustes entre los que destacamos, a parte de los ya mencionados en el epígrafe anterior, 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 del resultado en cuentas formuladas con el resultado de las cuentas anuales reformuladas:

Saldo Pérdidas y Ganacias (beneficio) del año 2016 según cuentas anuales formuladas a 29/03/2017	8.089.576,22
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 los ajustes	1.521.491,67
Otros de menor importe	104.095,34
Total ajustes	-2.787.139,24
Resultado final 2016 (beneficio)	5.302.436,98

- 3- Distribución de resultados

La propuesta de distribución consiste en la aplicación de dicho importe a la cuenta de "Reservas de capitalización" la cantidad de 78.625,51 euros y el resto a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

## 4- Normas de registro y valoración

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 Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre. La actualización se refirió a los valores de los elementos del activo inmovilizado material y a las existencias de terrenos y solares.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2016, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

## a. Inmovilizado Intangible

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

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

El inmovilizado intangible de vida útil indefinida no se amortiza, aunque en cada cierre contable se revisa la vida útil remanente para confirmar que sigue siendo indefinida.

El inmovilizado intangible con vida útil definida se amortiza en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales.

Está constituido por las aplicaciones informáticas, de vida útil definida, que se valoran por el precio de adquisición y se amortizan en cuatro años aplicando el método lineal al 25 por ciento anual. Los costes de mantenimiento se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

## b. Inmovilizado Material

Se valora inicialmente por su coste, en este caso el precio de adquisición. 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 se 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 fueron:

- Terrenos y construcciones	4.198 miles de euros
- Instalaciones	19 miles de euros
- Elementos de transporte	13 miles de euros

Las deudas por compra de inmovilizado se valorarán de acuerdo con la norma de instrumentos financieros. Hasta la fecha SEPES no tiene estas deudas.

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.

La sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

c. Criterio para terrenos y construcciones

- Solares sin edificar.- se valoran por precio de adquisición que incluye los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, derribo de construcciones y los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.
- Los terrenos no se amortizan, ya que normalmente tienen una vida útil ilimitada. Excepto si en el valor inicial se incluyesen costes de rehabilitación, que den lugar a provisiones, esta porción de terreno se amortizará a lo largo del periodo en que se obtengan los rendimientos por haber incurrido en esos costes.
- Construcciones.- Su precio de construcción o coste de producción estará formado, además de por todas las instalaciones y elementos con carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Deberá valorarse por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.

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

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

d. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

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

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

A los activos que se tengan que reconocer en balance como consecuencia del arrendamiento se aplican 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.

El resto de arrendamientos se clasifican como 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.

e. 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 éste. Se considera una permuta comercial si:

- La configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o
- 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 2016.

#### f. 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.

#### 1.- 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 no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en mercado activo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se valoran por su coste, minorando, en su caso por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendiendo 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 corregida 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 la entidad realiza 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

La entidad da 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, la entidad no da de baja sus activos financieros, y reconoce 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.

2.- 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.

La entidad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

En el balance de situación adjunto, 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 de situación y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

3.- Son Instrumento de Patrimonio Propio todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios.

g. 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, se 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 Real Decreto 2607/1996 de 20 de diciembre que desarrolla este precepto. Los importes de la revalorización fueron:

- Terrenos	24.390 miles de euros
- Solares y equipamientos	79.249 miles de euros

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

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

h. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Entidad 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.

SEPES no ha realizado transacciones en moneda extranjera en el 2016.

i. Impuesto sobre Beneficios

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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En el caso de disparidad entre el "beneficio fiscal" y el "beneficio contable", las diferencias se recogen en las correspondientes cuentas de ajuste.

j. 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, estos ingresos diferidos desaparecen y se activan los intereses devengados en cada periodo, llevándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

k. Provisiones y contingencias

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

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 de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando.

l. 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.

m. Gastos de personal

Los gastos de personal se devengan por el íntegro.

n. Subvenciones, donaciones y legados

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 el ejercicio 2016 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

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 el 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 40.800 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.

o. Criterios en transacciones entre partes vinculadas

La entidad realiza todas las operaciones entre las partes vinculadas a valores de mercado.

p. 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.

q. 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.

r. Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, 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 de su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de la Entidad, 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.

## 5- Inmovilizado material

Evolución del inmovilizado en miles de euros:

Ejercicio 2016:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	ALTAS	BAJAS	
Terrenos y construcciones	21.239,10				21.239,10
Otras instalaciones	4.876,67			406,21	4.470,45
Mobiliario	1.292,33				1.292,33
Equipos informáticos	1.497,71		77,87		1.575,58
Elementos de transporte	181,60				181,60
TOTAL	29.087,41		77,87	406,21	28.759,06

AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	DOTACIÓN	BAJAS	
Terrenos y construcciones	3.925,21		197,31		4.122,53
Otras instalaciones	4.155,65		157,61	346,66	3.966,59
Mobiliario	1.049,41		58,03		1.107,45
Equipos informáticos	1.484,15		21,20		1.505,35
Elementos de transporte	181,60				181,60
TOTAL	10.796,02		434,16	346,66	10.883,52

VALOR NETO	18.291,38			59,55	17.875,54
------------	-----------	--	--	-------	-----------

Ejercicio 2015:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	ALTAS	BAJAS	
Terrenos y construcciones	21.332,39			93,29	21.239,10
Otras instalaciones	6.034,84			1.158,17	4.876,67
Mobiliario	1.342,64			50,31	1.292,33
Equipos informáticos	1.520,77			23,06	1.497,71
Elementos de transporte	181,60				181,60
TOTAL	30.412,23			1.324,83	29.087,41

AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	DOTACIÓN	BAJAS	
Terrenos y construcciones	3.764,60		197,93	37,32	3.925,21
Otras instalaciones	5.016,98		279,13	1.140,46	4.155,65
Mobiliario	1.010,69		75,42	36,69	1.049,41
Equipos informáticos	1.439,96		67,24	23,06	1.484,15
Elementos de transporte	177,51		4,09		181,60
TOTAL	11.409,73		623,81	1.237,52	10.796,02

VALOR NETO	19.002,50			87,30	18.291,38
------------	-----------	--	--	-------	-----------

La entidad amortiza sus activos materiales siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. Se amortiza en función de los coeficientes máximos permitidos por la normativa fiscal.

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

Las variaciones más importantes en el año 2016 han sido las bajas en las instalaciones por la venta de la planta 5ª de la sede de SEPES sita en Castellana 91 y compra de nuevos equipos informáticos.

Sepes tiene Inmovilizado Material en uso totalmente amortizados por valor de 5.372,5 miles de euros.

No existen compromisos de compra de Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2016.

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

#### 6- Inversiones inmobiliarias

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.

Las construcciones del Deportivo Santa Ana se siguen amortizando al 2 por ciento anual.

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 el año 2016, 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

El detalle en miles de euros es el siguiente:

Año 2016:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	ALTAS	BAJAS	
Terrenos	15.752,08	361,97			16.114,05
Construcciones	3.053,86				3.053,86
AMORTIZACIÓN					
Construcciones	1.381,39		61,10		1.442,48
SALDO NETO					
Terrenos	15.752,08	361,97			16.114,05
Construcciones	1.672,48		-61,10		1.611,38
TOTAL	17.424,56	361,97	-61,10		17.725,43

Año 2015:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES			SALDO FIN EJERCICIO
		TRASPASOS	ALTAS	BAJAS	
Terrenos	115,72	15.636,36			15.752,08
Construcciones	3.053,86				3.053,86
AMORTIZACIÓN					
Construcciones	1.320,29		61,10		1.381,39
SALDO NETO					
Terrenos	115,72	15.636,36			15.752,08
Construcciones	1.733,57		-61,10		1.672,48
TOTAL	1.849,29	15.636,36	-61,10	0,00	17.424,56

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2016.

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

7- Inmovilizado intangible

Evolución del inmovilizado en miles de euros.

Año 2016:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES		SALDO FIN EJERCICIO
		ALTAS	BAJAS Y TRASPASOS	
Aplicaciones informáticas	1.892,39	102,31		1.994,70
Anticipos Inmovilizado Intangible				
AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR	VARIACIONES		SALDO FIN EJERCICIO
		DOTACIÓN	BAJAS Y TRASPASOS	
Aplicaciones informáticas	1.529,30	150,29		1.679,59
SALDO NETO	363,09	-47,98		315,11

Año 2015:

CONCEPTO	SALDO EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIONES		SALDO FIN EJERCICIO
		ALTAS	BAJAS Y TRASPASOS	
Aplicaciones informáticas	1.890,54	1,85		1.892,39
Anticipos Inmovilizado Intangible				
AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR	VARIACIONES		SALDO FIN EJERCICIO
		DOTACIÓN	BAJAS Y TRASPASOS	
Aplicaciones informáticas	1.327,15	202,15		1.529,30
SALDO NETO	563,39	-200,30		363,09

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

Las adiciones del ejercicio corresponden a distintas licencias del nuevo equipo informático.

Se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas por un importe de 1.411,89 miles de euros.

La Sociedad no ha efectuado actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2016.

#### 8- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

##### 8.1. Arrendamientos financieros

En la rúbrica "terrenos y construcciones" en las cuentas anuales del 2007 se incluían unos terrenos en la actuación de Entreríos (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 realizó una provisión para adecuar su valor al de mercado. Dichas provisiones se dan de baja en función del IPC 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 IPC de viviendas durante los años 2008 a 2010, con lo que se dio una pérdida de valoración de 470 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 se ha utilizado una tasa de descuento del 4 por ciento. En la opción de compra de Entreríos, que aumenta según IPC sección viviendas, se ha tomado para actualizarlo el IPC del año y la estimación de crecimiento del mismo.

La valoración del activo Entreríos es 1.225 miles de euros.

Al dar de baja estos activos como inmovilizado material a su Valor Neto Contable, produjo en el ejercicio 2008 una disminución de Reservas de 17.781 miles de euros, como consecuencia de la transición al nuevo Plan General Contable.

## 8.2. Arrendamientos operativos

La entidad tiene arrendada al Club Deportivo de Santa Ana sus instalaciones por una renta anual de 161,65 miles de euros sin incluir IVA. Este canon se actualiza anualmente con arreglo a la variación del IPC interanual a diciembre de cada año.

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.

Con la misma finalidad, en el 2016 se realiza un contrato privado de arrendamiento en los terrenos sin urbanizar de la actuación industrial "Tordesillas" con una superficie total de 36.007 metros cuadrados.

## 9- Instrumentos financieros

### 9.1. Préstamos y partidas a cobrar.

#### a) Créditos por operaciones comerciales:

La Entidad vende sus parcelas posibilitando a todo licitador el pago al contado o aplazado, lo que supone en éste último caso 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 MILES
CLIENTES A CORTO PLAZO		
VENCIDOS A 31-12-2016		72.050,36
AÑO 2017		3.947,94
	TOTAL	75.998,31
	DETERIORO	30.580,88
	TOTAL CLIENTES A CORTO PLAZO	45.417,42
CLIENTES A LARGO PLAZO		
	2.018	2.513,49
	2.019	1.127,41
	2.020	969,12
	2.021	792,10
	2.022	635,06
	2.023	485,70
	2.024	268,54
	2.025	61,98
	2.026	11,64
	TOTAL	6.865,03
	TOTAL	52.282,46

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 427 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 importe de 427 miles de euros 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 ha entrado en concurso de acreedores.

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 de inmuebles que figura en el balance de SEPES.

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. 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 periodo 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 73 millones de euros a 40 millones 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

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

Al ser mayor el deterioro calculado a 31/12/2016 que el calculado a 31/12/2015 se produce un cargo (pérdida) en la cuenta de resultados del ejercicio, que asciende a la cantidad de 4.503,95 miles de euros.

Este reconocimiento negativo, es debido a dos flujos de signo contrario:

a) Un flujo positivo o abono en la cuenta de resultados del ejercicio 2016 por 2.707,32 miles de euros, originado por:  
32,15 miles de euros, por reversión del deterioro por baja de activo.  
2.675,17 miles euros, por el cálculo de los flujos esperados a 31/12/2016 de clientes en los que se produce una reversión del deterioro.

b) Un flujo negativo o cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2016 por -7.211,27 miles de euros, resultado del mayor deterioro estimado a 31/12/2016 de algunos clientes.  
La diferencia entre el flujo positivo y el flujo negativo, nos da la variación neta negativa indicada de los 4.503,95 miles de euros (2.707,32 – 7.211,27).

El Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales que refleja el Balance del ejercicio 2016 asciende a la cantidad 30.580,88 miles de euros compuesto por en miles de euros:

CLIENTES	29.338,53
Demarcación de carreteras	427,28
I.P.S.I. a cobrar de clientes	116,07
ZINCSA cliente por derecho de superficie	699,00
TOTAL	30.580,88

Este año se ha provisionado en miles de euros:

Baja provisión naves Arinaga	(173,70)
Canon Deportivo Santa Ana	198,73
Otras provisiones por operaciones comerciales	15,64
Clientes	3.627,86
TOTAL	3.668,53

b) Resto de deudores:

Su composición a 31 de diciembre de 2016 en miles de euros es la siguiente:

Deudores empresas del grupo y asociadas

Concepto	Importe ejercicio anterior	Aumentos en el ejercicio	Bajas en el ejercicio	Saldo
Deportivo Santa Ana	391,20	198,73		589,92
Junta Mixta de Compensación Polígono Industrial de Arinaga	21,36			21,36
Sociedad Pública de Alquiler	626,32			626,32
	1.038,88	198,73		1.237,61
DETERIORO	391,20	198,73		589,92
TOTAL	647,69	0,00	0,00	647,69

## Otros deudores varios

Concepto	Importe ejercicio anterior	Aumentos en el ejercicio	Bajas en el ejercicio	Saldo
Deudores varios	3.264,01	239,35	203,23	3.300,10
Deudores por suplidos	16,74			16,74
Deudores FEDER	3,09			3,09
Deudores otras subvenciones	200			200
Provisión de fondos a letrados y otros	184,98	71	179	82,8
TOTAL	4.016,38	242,54	382,23	3.602,73
Provisión Deudores Varios	2.495,25			2.495,25
Saldo	1.521,13			1.107,48
TOTAL DEUDORES VARIOS	2.168,82			1.755,28

- Deudores empresas del grupo son principalmente los débitos de la Sociedad Pública de Alquiler por arrendamiento y el Deportivo Santa Ana por su canon anual, estando totalmente provisionado.
- El saldo de Deudores varios es principalmente con Ayuntamientos o Entidades Públicas. La partida más importantes es con la Sociedad Municipal Suelo Vivienda Valladolid por un importe de 1.041,01 miles de euros, por los costes de urbanización del polígono El Carrascal. A 31 de diciembre está totalmente provisionado.
- Deudores Feder son las subvenciones devengadas por los programas operativos Feder y no cobradas, su composición se explica en la nota 19.
- En deudores por otras subvenciones está contabilizado el saldo con el Ayuntamiento de Tarazona por la subvención de 200 mil euros para la realización de la actuación.

## c) Créditos a empresas del grupo.

En créditos a empresas del grupo se refleja la cantidad de 9.999.838,78 euros. La composición en miles de euros es la siguiente:

	IMPORTE	INTERESES DEVENGADOS	AMORTIZACION PRESTAMO	LARGO	CORTO	TOTAL
				PLAZO	PLAZO	
A EMPRESAS PARTICIPADAS						
BILBAO RIA 200	5.877,54	191,91		6.069,46		6.069,46
SAPRESLORCA	2.769,50	778,32	848,40		2.699,42	2.699,42
TOTAL	8.647,04	970,24	848,40	6.069,46	2.699,42	8.768,87
A EMPRESAS DEL GRUPO						
CONSORCIO RIO SAN PEDRO	1.230,96			1.230,96		1.230,96
TOTAL	1.230,96			1.230,96		1.230,96
TOTAL CREDITOS	9.878,01	970,24	848,40	7.300,42	2.699,42	9.999,84

El préstamo participativo con Saprelorca, formalizado en el ejercicio 2009 y cuyo vencimiento fue en 2014, por el que SEPES hizo una aportación de 2,77 millones de euros, y que si bien en los ejercicios 2011 a 2013 se han venido atendiendo los compromisos de pago de intereses y devolución del principal, los correspondientes al ejercicio 2014, 2015 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. Dicho importe se espera cobrar bien en efectivo o bien mediante la renegociación de la deuda.

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	
(241) Participaciones en entidades urbanísticas	3.600,06	(293) Deterioro de valor Valores negociables a largo plazo empresas del grupo	2.955,10
(244) Préstamos a largo plazo	1.230,96	(553) Entregas a cuenta actuaciones	1.875,92
TOTAL	4.831,02	TOTAL	4.831,02

En el activo están las aportaciones de SEPES y los préstamos. En el pasivo la provisión y las ventas del consorcio realizadas por SEPES. En la cuenta de Balance se agrupan dentro de la misma partida, Instrumentos de Patrimonio menos el préstamo que está en créditos a empresas.

En relación al crédito a Bilbao Ría 2000, S.A., como consecuencia de la autorización las comfort letters por parte del Consejo de Administración de SEPES en los años 2009 y 2011, el hecho de que todos los ingresos obtenidos a través de la venta de parcelas deba de destinarse a la devolución del préstamo, y al incumplimiento de las previsiones del plan de negocio de la Sociedad para el período 2009 a 2017, esta Entidad, como accionista, debe de garantizar que la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A. cuenta con los fondos suficientes para atender el pago de sus obligaciones, de ahí que se hayan tenido que ir suscribiendo varios préstamos participativos en estos ejercicios a favor de la Sociedad.

En concreto, el Consejo de Administración de SEPES, con fecha 6 de junio de 2014, autorizó la suscripción de un préstamo participativo a favor de la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A., siendo el desembolso de SEPES de 2.501.500 euros en el año 2014.

Posteriormente, el Consejo de Administración de 19 de diciembre de 2014 autorizó la suscripción de un segundo préstamo participativo por un importe de 2.251.350 euros desembolsado en el año 2015.

En el año 2016 se concedieron dos nuevos préstamos de 1.250.750 euros cada uno con fechas 13 de abril y 13 de julio. La fecha de vencimiento de dichos créditos en principio fue el 31 de diciembre de 2017, pero debido a la novación del crédito de Bilbao Ría 2000 con las entidades financieras de fecha 10 de mayo de 2016, éstas obligan a que los créditos participativos no sean devuelto antes de 31 de diciembre de 2025 fecha tope de devolución del crédito, y un tipo de interés variable del 5 por ciento del beneficio después de impuestos de la Sociedad. Los intereses acumulados de todo el periodo se pagarán a dicho vencimiento.

Al no tener la Sociedad beneficio hasta el momento, siguiendo un criterio de prudencia, se han calculado unos intereses implícitos de 1.377 miles de euros, como mayor valor de la participación, llevándose a ingresos del ejercicio 87 miles de euros

d) Préstamos al personal

De acuerdo con el artículo 40 del Convenio Colectivo, se han concedido préstamos al personal de la Entidad. El importe de dichos préstamos a 31 de diciembre es de 48.721,15 euros a largo plazo y 57.208,46 a corto plazo, de acuerdo con los siguientes vencimientos:

	2017	2018	2019	2020	2021
Préstamos al personal	57.208,46	33.816,19	8.420,40	4.847,81	1.636,75

El número de trabajadores con préstamo de esta naturaleza son 15. El tipo de interés aplicado en estos préstamos está en la actualidad al 2 por ciento nominal anual.

En el año 2016 no se ha concedido ningún préstamo. Los préstamos concedidos proceden de operaciones de años anteriores al 2012.

El reintegro del préstamo se carga directamente en nómina y el empleado está obligado a establecer un seguro de vida que garantice la devolución del préstamo, por tanto, no existe riesgo de impago.

e) Inversiones financieras a corto plazo

- Créditos a empresas su principal componente hasta este año era una deuda por enajenación del inmovilizado de 1.240 miles de euros al Ayuntamiento de Almansa por la venta en el año 2006 de las acciones de SAPRES ALMANSA.

En el año 2010 se renegoció la deuda elevándose la misma a 1.270 miles de euros por la aplicación del interés legal del dinero, y se acordó pagar 150 miles de euros en el 2010 y el resto un compromiso de gasto plurianual por plazo de cuatro años del resto de la deuda.

A pesar de que en el año 2013, el Ayuntamiento realizó un ingreso de 150 miles de euros, el saldo ha ido aumentando debido a los intereses que se han ido acumulando. Siguiendo un criterio de prudencia se sigue provisionado el saldo de la deuda pendiente más los intereses de demora.

El saldo de la deuda es a 31 de diciembre de 2016 de 1.358 miles de euros y se encuentra totalmente provisionado.

- Otros activos financieros compuestos por:
  - Imposiciones a plazo corto 5.393 miles de euros
  - Intereses a cobrar a corto plazo 7 miles de euros
  - Fianzas constituidas a corto 4 miles de euros
  - TOTAL 5.404 miles de euros

La imposición es un IPF a 3 meses en el Banco Popular a un interés del 0,11 por ciento.

9.2. Inversiones financieras en empresas del grupo: La participación en empresas tiene la siguiente composición en miles de euros:

	Porcentaje Participación	Valor bruto	Deterioro de Valor	Desembolsos pendientes	Saldo
Consortio Río San Pedro	25,01	3.600,06	-2.955,10		644,96
Gestión Urbanística de La Rioja	75	2.614,40			2.614,40
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	100	53.531,17	-53.531,17		0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	83,44	65.454,64			65.454,64
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	41,66	14.602,74	-2.731,93	-380,52	11.490,29
Total Empresas del Grupo		139.803,01	-59.218,20	-380,52	80.204,29
Sapres Lorca	45,08	1.358,29			1.358,29
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	33,33	1.999,80	-817,74	-1.049,90	132,16
Asociación Mixta de Compensación Valle De Güimar	30	1.940,31			1.940,31
Bilbao Ría 2000,S.A.	25,01	1.878,22	-325,47		1.552,75
Asociación Mixta de Compensación Arinaga	30,81	2.987,74			2.987,74
Deportivo Santa Ana S.L.	48,75	29,30	-29,30		0,00
Total Empresas Asociadas		10.193,66	-1.172,51	-1.049,90	7.971,25
Descuentos entregas a cuenta					6.803,98
Total Inversiones Financieras a Largo Plazo		149.996,67	-60.390,71	-1.430,41	81.371,57
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5	928,51			928,51
Junta Mixta de Compensación Va-2g2 Jerez	39,18	114,02	-114,02		0,00
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08	1.021,72			1.021,72
Polígono Industrial de Granadilla, S.A.	10	1.487,71			1.487,71
Gestión Urbanística de Baleares	5,33	48,05			48,05
V.P.I. Logística, S.A.	0,987	1.307,20	-699,70		607,51
total participación Vinculadas		4.907,20	-813,71	0,00	4.093,49
TOTAL		154.903,87	-61.204,43	-1.430,41	85.465,06

Sociedades en liquidación:

Adicionalmente, dentro del saldo de las empresas del Grupo, está la Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación, con un porcentaje de participación del 100 por cien, un valor bruto de la inversión a 31 de diciembre de 2016 de 53.531,17 miles de euros, totalmente deteriorado.

Dentro de empresas participadas también está en liquidación “Asociación Mixta de Compensación Valle de Güimar” y “Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de Arinaga”.

Descuentos por entregas a cuenta minora el saldo de inversiones financieras en empresas del Grupo en 6.803,97 miles de euros, por las entregas a cuenta realizadas según desglose posterior, disminuyendo el valor contable de la participación, hasta la baja definitiva de la entidad:

- Consorcio Río San Pedro 1.875,92 miles de euros
- Asociación Mixta Polígono Güimar 1.940,31 miles de euros
- Asociación Mixta Compensación Arinaga 2.987,74 miles de euros

Las variaciones de este año han sido:

Las aportaciones a la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. por 1.578 miles de euros y el mayor valor de Bilbao Ría 2000 por los intereses implícitos de los nuevos préstamos participativos y por el aumento de la fecha de amortización de todos los créditos por la refinanciación de Bilbao Ría 2000 de su crédito.

Este año se ha pagado el desembolso exigido de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A por un importe de 200 miles de euros.

La evolución del deterioro en miles de euros se detalla en el cuadro siguiente:

Deterioro de valor inmovilizado financiero				
	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
RÍO SAN PEDRO	2.955,10			2.955,10
BILBAO RÍA 2000	133,56	191,91		325,47
LC. VA 2G2 JEREZ DE LA FRONTERA	114,02			114,02
PUERTO SECO DE MADRID S.A.	428,15		-428,15	0,00
VPI LOGÍSTICA	712,84		-13,15	699,70
SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER	51.953,48	1.577,69		53.531,17
Junta de Compensación S.U.D.14.Ua1 Área de Valcorba	2.731,93			2.731,93
Deportivo Santa Ana S.L.		29,30		29,30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO	714,70	103,04		817,74
TOTAL	59.743,78	1.901,94	-441,30	61.204,43

La Sociedad Pública de Alquiler tiene patrimonio neto negativo, por tanto, la provisión por deterioro se realiza hasta su valor de participación y el resto en provisión para riesgos y gastos.

Durante el ejercicio 2016 se ha realizado una aportación a la sociedad por importe de 1.577,69 miles de euros. En este ejercicio se ha aumentado la provisión en 16,71 miles de euros contra la provisión de riesgos y gastos quedando un saldo en dicha provisión de 808,44 miles de euros (2.369,42 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

El deterioro de Bilbao Ría 2000 es debido al mayor valor de la participación por los intereses implícitos del préstamo participativo, como ellos estos intereses no lo llevan a patrimonio neto, existe un deterioro de la participación. Para que exista una correlación de ingresos y gastos se deteriora en función de los ingresos de estos intereses implícitos.

Es de significar que se recogen problemas de liquidez en los informes de auditoría de las siguientes empresas asociadas:

- 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 y está totalmente provisionada.
- Los auditores de la sociedad Saprelorca, S.A. incluyen un párrafo de énfasis en el que ponen de manifiesto que la sociedad se enfrenta a varias incertidumbres originadas 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 los auditores de la sociedad Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. incluyen un párrafo de énfasis en el que señalan que la empresa 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.

El exceso por deterioro reflejado en el epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias Deterioro y pérdidas, se detalla a continuación en miles de euros:

Sociedades en liquidación	
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	16,72
Resto del gasto del deterioro	
VPI Logística	-13,15
Puerto Seco de Madrid	-428,15
Bilbao Ría 2000	191,91
Plataforma Logística Suroeste Europeo	103,04
Deportivo Santa Ana	29,3
Ayuntamiento de Almansa	7,96
	Total Resto -109,09
	TOTAL -92,37

Los Estatutos de SEPES contemplan desde su creación, como parte de su objeto social la participación en negocios, Sociedades y Empresas para el cumplimiento de sus fines específicos. Se trata en definitiva de actuar de una forma indirecta participando en un conjunto de entidades, mediante la aportación de una parte de capital social, en asociación con otras instituciones públicas o privadas en un ámbito geográfico más restringido.

Las figuras asociativas en que participa SEPES, son de dos tipos:

- Entidades mercantiles
- Entidades urbanísticas

De las entidades mercantiles, las sociedades anónimas son las figuras utilizadas, dentro del ámbito territorial referido a una actuación, un término municipal, una provincia o una comunidad autónoma.

Las entidades urbanísticas, en las que participa SEPES, adoptan dos formas diferenciadas desde el punto de vista jurídico:

. Juntas Mixtas de Compensación. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono por los mismos propietarios del suelo con solidaridad de beneficios y cargas.

. Consorcios Urbanísticos. El objeto social de estos consorcios es el estudio, promoción y ejecución de las actividades urbanísticas, colaborando con las diversas administraciones públicas.

### 9.3. Pasivos financieros

#### 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 suscribe el 23 de julio de 2009.

La primera disposición de crédito es de 75.000 miles de euros el 29 de julio de 2009, descontando 1.250 miles de euros por gastos de apertura. La segunda disposición es el 3 de noviembre de 2009 por importe de 25.000 miles euros. La tercera disposición el 13 de enero de 2010 por 25.000 miles de euros. La cuarta el 21 de abril del 2010 por 25.000 miles de euros. Y la última disposición por 100.000 miles 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.

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2016 a largo plazo es 99.857,56 miles de euros y a corto plazo 50.000 miles de euros más los intereses devengados 935 miles de euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2016 a 2.640,21 miles de euros.

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. A fecha actual se ha firmado la refinanciación.

Este año según Resolución de 14 de abril de 2015 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se han activado en existencias gastos financieros por valor de 0,96 miles de euros.

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 revisa 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, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 5.915,72 miles de euros.

El valor del préstamo a 31 de diciembre a largo plazo es de 2.198,14 miles de euros y a corto plazo 102,50 miles de euros. Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 1,46 miles de euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2016 a 29,69 miles de euros.

#### b.- Otros pasivos financieros

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 convoca la concesión de ayudas para actuaciones de reindustrialización en el año 2011, prevé 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 cumplieran 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): 632.450 euros

La presentación por SEPES de las aceptaciones de estas dos ayudas tuvo lugar el 9 de marzo de 2011. El ingreso es 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
- Prado ampliación: 183,23 miles de euros
- Basconia: 65,52 miles de euros

El 10 de diciembre de 2012 se publica 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 recibe 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 son en miles de euros:

Préstamos	Valor Actualizado	Intereses Devengados	A Corto Plazo	A Largo Plazo
Valcorba	1.003,42	264,39	166,67	1.101,14
Prado Ampliación	449,22	32,14	63,25	418,11
	5.264,51	51,84	877,42	4.387,10
Prado Ampliación Urbanización				
	130,93	54,10	0,00	185,03
Derribos edificaciones Basconia				
TOTAL PRÉSTAMOS	6.848,09	402,47	1.107,33	6.091,38
Intereses de préstamos a corto plazo			936,91	0,00
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			51.039,41	102.055,70
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones			0,00	136,00
Intereses de otros préstamos a corto plazo			51,84	0,00
Otros pasivos financieros			1.541,35	5,32
TOTAL			53.739,94	108.288,40

Otros pasivos financieros incluye Fianzas recibidas a corto plazo por importe de 1.567 miles de euros y deudas con proveedores de inmovilizado por 0,4 miles de euros y las fianzas recibidas a largo plazo para arrendamientos rústicos por 5 miles de euros.

## c.- Anticipos de clientes

La composición de este saldo en miles de euros es la siguiente:

CONSTRCCION 600 VIV EN MELILLA	28.649,41
EPSA LA FLORIDA	6.700,07
ZAL DE VALENCIA	1.260,92
ANTICIPO RESTO POLIGONOS	2.150,00
ANTICIPOS REVERSION SILVOTA	25,70
OPCIONES DE COMPRA Y OTROS	63,30
TOTAL	38.849,41

Los importes más significativos de esta partida son:

- Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Melilla, explicados en la Nota 23.3.
- 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).

## 10- Patrimonio neto

La composición del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2016 en miles de euros es:

CAPITAL	267.276,88
RESERVAS ESTATUTARIAS	780.861,05
RESERVA REVALORIZACIÓN RDL 7/96	104.453,69
RESULTADO NEGATIVO EJERCICIOS ANTERIORES	-375.088,45
OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	81.176,80
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS	30.626,03
AJUSTE POR CAMBIO DE VALOR	-470,49
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.302,44
TOTAL	894.137,95

Las aportaciones de los socios se originan como consecuencia de la transmisión gratuita por parte de INFOINVEST, S.A. en cumplimiento del "Acuerdo del Consejo de Ministros de Racionalización del Sector Público Empresarial" de 1.465.140,00 metros cuadrados valorados en 17.224 miles de euros de parte de la actuación "El Rebollar" y la adscripción gratuita de SEA por 63.953 miles de euros.

## 11- Existencias

La evolución de las existencias en miles de euros en el año 2016 ha sido:

EXISTENCIAS	TERRENOS	SOLARES	CONSTRUCCIONES	SOLARES READQUIRIDOS	TOTALES
SALDO INICIAL	540.879,87	565.155,79	24.483,09	10.463,39	1.140.982,14
APROVISIONAMIENTOS	3.731,34	1.306,85	597,52	0,00	5.635,71
COSTES INDIRECTOS	1.598,33				1.598,33
TRASPASOS	-13.573,63	9.186,79	4.386,84	0,00	0,00
Bº READQUISICIONES					0,00
DISMINUCIÓN COSTE VENTAS	-185,59	-48.278,85	-2.593,20	-119,99	-51.177,63
TOTAL VARIACIÓN EXISTENCIAS	-8.429,54	-37.785,21	2.391,16	-119,99	-43.943,58
GASTOS FINANCIEROS	0,96	0,00	0,00	0,00	0,96
RECUPERACIONES CLIENTES		1.140,92	0,00		1.140,92
TRASPASO A INMOVILIZADO	-371,78				-371,78
SALDO FINAL	532.079,51	528.511,51	26.874,25	10.343,40	1.097.808,66
DETERIORO VALOR	156.712,53	94.420,13	1.083,44	4.957,74	257.173,84
TOTAL	375.366,98	434.091,38	25.790,81	5.385,66	840.634,82
ANTICIPO A PROVEEDORES					6.788,43
TOTAL EXISTENCIAS					847.423,25

Las variaciones más importantes durante el año 2016 han sido:

En el epígrafe de aprovisionamientos:

Con respecto a las compras las más significativas han sido:

- La obras de edificación de Melilla.
- La finalización de las obras de conexión de Tordesillas.

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 miles de euros correspondientes a las actuaciones relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo (OPCS) por importe de 42.919 miles de euros y las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) con SEPES por importe de 50.839 miles de euros.

Así mismo, 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 las cuentas anuales 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 alcanzado una cobertura del 99 por ciento del inventario; ii) contratación de una empresa tasadora independiente que realizó las valoraciones de las principales

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 totalizaba 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.

Durante el año 2014 y 2015 y 2016, basados en esas valoraciones se han actualizado los deterioros, bien aumentándolos por mayor coste o disminuyéndolos por ventas, quedando un deterioro a 31 de diciembre de 2016 de 265.036,55 miles de euros de los cuales 7.4862,70 miles de euros han ido contra provisión de riesgos y gastos.

En 2016 Sepes ha revertido deterioro de los terrenos situados en el ZAL de Valencia por un total de 35.991.553,27 € como consecuencia de las ventas producidas y del incremento de la valoración las existencias pendientes de venta a 31/12/2016. La parte de reversión debida al aumento de la valoración de las existencias a fin de ejercicio asciende a 7.584.332,48 €. El anterior Plan Urbanístico fue anulado mediante sentencia del TSJCV 303/2013. La nueva valoración de las existencias a 31/12/2016 está soportada por una tasación independiente de fecha 15 de noviembre de 2016 bajo la hipótesis de que el nuevo planeamiento se apruebe con la misma calificación, clasificación, usos, morfología y aprovechamiento que la aprobada anteriormente a la sentencia de anulación. El Plan Especial a fecha de cierre del ejercicio está en fase de información pública pendiente de las alegaciones pertinentes.

La evolución de existencias y la provisión por terminación de promociones en miles de euros se explica en el cuadro siguiente, ya que pueden variar tanto por variaciones de costes presupuestados totales de los polígonos, como por variaciones de superficies, incidiendo tanto en ventas de ejercicios anteriores como a las variaciones del año, aparte de las compras y ventas del ejercicio.

Variación existencias y provisión terminación promociones 2016

	VARIACION PTP	VARIACION EXISTENCIAS
POR VARIACIÓN COSTES PRESUPUESTADOS DE VENTAS DE AÑOS ANTERIORES	593,27	
POR VARIACIÓN DE SUPERFICIES VENTAS DE AÑOS ANTERIORES	(305,20)	(305,08)
TOTAL EJERCICIOS ANTERIORES	288,07	(305,08)
PTP AÑO COSTE REALIZADO DE LO VENDIDO		
SOLARES	1.948,74	(47.973,77)
TERRENOS	0,00	(185,59)
SOLARES READQUIRIDOS	0,00	(119,99)
CONSTRUCCIONES	(1,19)	(2.593,20)
TOTAL AÑO	1.947,55	(50.872,55)
TOTAL VARIACIÓN	2.235,62	(51.177,63)
APROVISIONAMIENTOS Y COSTES INDIRECTOS		7.234,05
TOTAL	2.235,62	(43.943,58)

Dentro de la Provisión de Terminación de Promociones se reflejan los pagos realizados en anticipo de proveedores, como un mayor coste presupuestado, que aunque ya se han pagado no han pasado por la cuenta de pérdidas y ganancias, para no distorsionar el margen de beneficio de las ventas de estos polígonos.

1.- Hasta el año 2003 la contabilidad analítica de SEPES se basaba en considerar únicamente como coste del polígono los directamente imputables a los mismos. El resto de los gastos tenían la consideración de costes indirectos, no imputándose a las actuaciones, trasladándose en su totalidad a la cuenta de resultados del año en el que se producían.

Se consideran costes directos, y por tanto se imputan a los polígonos, los siguientes:

- Suelo: adquisición, notarios, registro, etc.
- Obra: urbanización, electrificación, facultativos, etc.
- Otros: entidades de conservación, señalización, vallas, etc.

El Tribunal de Cuentas en su informe sobre “Fiscalización de las Áreas de Existencias e Inmovilizado material de SEPES, ejercicio 1998” apunta que en “la valoración de las existencias de la Sociedad ha tenido en cuenta exclusivamente los costes directos de producción, sin activar la parte de costes indirectos al período de construcción de cada actuación urbanística, incumpliendo los dispuesto en la normativa contable y resultando por tanto infravaloradas aquéllas al cierre del ejercicio 1998.”

Como consecuencia de este informe SEPES desde el año 2003 imputa como costes de polígono los costes de personal imputables a los mismos pero únicamente en las actuaciones no en venta habiéndose llevado en este año la cantidad de 1.598,33 miles de euros.

Este año según Resolución de 14 de abril de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se han activado en existencias gastos financieros del crédito ICO por valor de 959,56 euros.

2.- 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).

La citada provisión incluye las obras pendientes y los aumentos previstos del coste de adquisición por nuevas adquisiciones o, en algunos casos de terrenos adquiridos por expropiación forzosa, por aumentos del justiprecio y sus intereses. En el año 2016 destacamos en el coste presupuestado de solares el correspondiente a coste de suelo:

- Zal de Valencia por 4.802 miles de euros.
- La Senda por 775 miles de euros.
- Loma de Colmenar 4.960 miles de euros.

#### 11. a) Anticipos a proveedores

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

- Primer pago por el convenio suscrito, en fecha 5 de diciembre de 2007, con el ayuntamiento de Guarromán para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales en la actuación Guadiel 2ª Fase por 1.554,00 miles de euros.
- 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 155,8 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 miles de euros.

En el año 2016 se han dado de baja de anticipo de proveedores 591 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.

#### 12- Moneda extranjera

En el ejercicio 2016 no se ha realizado ninguna operación en moneda extranjera.

## 13. Situación fiscal

	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		INGRESOS Y GASTOS DIRECTAMENTE IMPUTADOS AL PATRIMONIO NETO		RESERVAS		TOTAL
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	
SALDO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	5.999.181,09		-4.176.032,26				1.823.148,83
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES							0,00
DIFERENCIAS PERMANENTES							3.199.615,17
Recargo y liberalidades	493.056,68						493.056,68
Intereses Ayuntamiento Almansa	7.964,50						7.964,50
1/5 provisión valores negociables anteriores 2013	107.109,11						107.109,11
Actualización Zal	15.637,55						15.637,55
Ajustes contra reservas		-1.600.184,93					-1.600.184,93
Ingresos contra Patrimonio Neto	4.176.032,26						4.176.032,26
DIFERENCIAS TEMPORARIAS							-2.157.162,06
Provisión depreciación de valores negociables	149.052,26	-441.297,49					-292.245,23
Limitación a la libertad de amortización del inmovilizado		-166.364,80					-166.364,80
Provisión Deportivo Santa Ana	198.727,99						198.727,99
Exceso provisión por insolvencias		-1.897.280,02					-1.897.280,02
RESERVA PN 10 por ciento AUMENTO PN							-78.625,51
COMPENSACION DE BASES IMPONIBLES NEGATIVAS DE EJERCICIOS ANTERIORES		-716.400,48					-716.400,48
BASE IMPONIBLE							2.070.575,95
CUOTA ÍNTEGRA							517.643,99
RETENCIONES y PAGOS A CUENTA							47.502,66
LÍQUIDO A PAGAR							470.141,33

Una de las principales novedades introducidas por el Real Decreto Ley 3/2016 de 2 de diciembre, se refiere a la Disposición Transitoria 16ª (D.T.16ª), que en su apartado 1 mantiene el criterio de las anteriores leyes, es decir:

1.-La reversión de las pérdidas por deterioro dotadas con anterioridad al 1 de enero de 2013, se integrarán en la base imponible del ejercicio en el que los fondos de la entidad participada al cierre del ejercicio excedan al del inicio... En todo caso la reversión de las pérdidas por deterioro deducidas fiscalmente antes del 1 de enero de 2013, se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

El día 20 de abril de 2012, la Junta General de accionistas de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. (S.P.A., S.A.), adoptó el acuerdo de aprobar la disolución y liquidación de la empresa, para lo cual se contrataron los servicios de una asesoría externa. Esta liquidación está a punto de finalizar, a falta de pequeñas cuestiones, para la extinción definitiva de la misma.

Para el estudio de su aplicación en las CCAA 2016 la Directora Financiera hizo un estudio donde se valoró si la pérdida de valor de las participaciones que posee SEPES de la entidad S.P.A, pérdida que ha sido contabilizada (principio de prudencia) y deducida fiscalmente, antes de 2013, por un importe total de 38.203.487,13€, eran pérdidas reversibles por deterioro, o no reversibles.

Para ello, examinando las CC.AA correspondientes al ejercicio 2012 formuladas por el liquidador, se pone de manifiesto que con todas las disponibilidades y la posible realización de los activos, solo serán suficientes para hacer frente al pago de una pequeña parte del pasivo exigible existente, y que las posibilidades de recuperar la totalidad o parte del importe invertido en las participaciones de S.P.A., S.A. son totalmente nulas. Por lo que la pérdida de valor de estas participaciones es una pérdida irreversible.

Por lo que según su criterio, la Disposición Transitoria 16ª solo es aplicable a las depreciaciones reversibles-deterioro, por lo que al ser la depreciación de la participación en S.P.A., S.A, irreversible-definitiva, esta Disposición Transitoria no es aplicable.

Sin embargo si es de aplicación esta Disposición Adicional para el resto de participadas, correspondiendo un ensanchamiento en la base imponible del impuesto de 107.109,11 euros en el presente ejercicio.

Conciliación del gasto por impuesto con la cuenta de pérdidas y ganancias:

	Miles de Euros
Impuesto de sociedades	-517,64
Compensación de bases imponibles negativas	-179,10
Gasto por impuesto de Sociedades 2016	-696,74

Ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

- . Los recargos y sanciones por ajuste permanente.
- . Las provisiones por depreciación de valores negociables,
- . La 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.

Debido a las pérdidas de ejercicios anteriores 2011 a 2013 existen para compensar en ejercicios futuros las siguientes bases negativas:

AÑOS	BI NEGATIVAS	COMPENSACIONES	SALDO BI NEGATIVAS
AÑO 2011	-7.082.097,94	3.024.455,58	-4.057.642,37
AÑO 2012	-32.828.965,87		-32.828.965,87
AÑO 2013	-200.350.195,36		-200.350.195,36
AÑO 2015	-2.985.413,13		-2.985.413,13
TOTAL	-243.246.672,30	3.024.455,58	-240.222.216,73

Otros tributos. IVA

La Entidad 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 no exentas como 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 (88 por ciento en el año 2015).

El saldo deudor con las administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2016 en miles de euros es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Hacienda Pública deudor por Impuesto sociedades 2015	1.834,49
Gobierno de Navarra Deudor por devolución Impuesto Sociedades 2015	8,59
Hacienda Pública deudor por IGIC	1,31
Deudor por IPSI	284,39
TOTAL	2.128,78

El saldo de otras deudas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2016 en miles de euros es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Hacienda Pública acreedor por IVA	4.279,94
Organismos de la Seguridad Social acreedores	178,33
TOTAL	4.458,27

#### 14- Ingresos y gastos

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2016 en miles de euros:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	IMPORTE
ANDALUCIA	520,50
ARAGON	72,39
PRINCIPADO DE ASTURIAS	114,84
BALEARES	0,06
CANARIAS	32,29
CANTABRIA	13,67
CASTILLA LA MANCHA	56,14
CASTILLA Y LEON	1.129,23
COMUNIDAD VALENCIANA	195,18
EXTREMADURA	209,51
GALICIA	61,73
MADRID	151,57
MURCIA	1,78
NAVARRA	4,80
PAIS VASCO	64,69
LA RIOJA	364,88
MELILLA	2.642,45
TOTAL	5.635,71

La variación de existencias se detalla en la Nota 11.

El importe neto de la cifra de negocios se reparte por comunidades en miles de euros según el cuadro siguiente:

COMUNIDADES	TOTAL
Andalucía	1.063,93
Aragón	470,76
Asturias	-563,77
Cantabria	63,00
Castilla la Mancha	4.529,27
Castilla León	493,87
Cataluña	0,00
Extremadura	600,96
Galicia	4.911,30
Madrid	688,91
Murcia	1.025,00
Navarra	99,10
Rioja	-701,50
Valencia	18.787,64
Canarias	-560,00
Melilla	3.320,36
Ceuta	409,00
TOTAL	34.637,83

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 millones de euros y 0,65 millones de euros respectivamente.
  - La entrega de 35 viviendas protegidas en Melilla.
- Con respecto a otros ingresos de explotación, los más significativos son los correspondientes a ingresos por subvenciones, principalmente devengados en función de las ventas y las incautaciones de fianzas.
- Otros gastos de explotación han disminuido un 21 por ciento debido principalmente la bajada de los costes de tributos y al efecto mixto del cambio de signo de la provisión para terminación de promociones, debido al aumento de la misma por la venta de promociones con costes presupuestados pendientes (la más importante “Zal de Valencia) y la bajada en el deterioro de clientes explicado en la nota 9.1 También han disminuido otros gastos de gestión corriente explicado principalmente por la disminución este ejercicio de parcelas recuperadas.
- La evolución y el detalle de la partida 6.b. Cargas sociales en miles de euros es la siguiente:

	2016	2015
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA EMPRESA	1.780,21	1.828,66
GASTOS SOCIALES	93,98	76,20
TOTAL	1.874,19	1.904,86

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 6.665,35 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 con Entidad Axa Aurora Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros para la prestación de este servicio.

Adicionalmente existe la dotación al Fondo de pensiones de la Administración General del Estado. En el año 2016 no se ha abonado 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.

. En Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros, la variación más importante es la liberación de 428,15 miles de euros el deterioro de Puerto Seco de Madrid, S.A. Hasta el año 2015 se había deteriorado por la existencia de un estudio de valoración realizado por "Clairfield", donde se preveían resultados negativos, pero desde el año pasado y en las previsiones futuras el resultado es positivo, con lo que se ha dado de baja el deterioro.

. Los ingresos financieros han disminuido principalmente debido a la baja en los últimos años de las ventas aplazadas, y de la bajada del Euribor.

Intereses de empresas del grupo y asociadas se componen de los intereses de los préstamos a Saprelorca por un importe de 114,28 miles de euros y Bilbao Ria 2000 por 87,28 miles de euros.

. La disminución de gastos financieros en un 29 por ciento es debido principalmente a la amortización del principal de 50 millones relativo al préstamo ICO.

#### 15- Provisiones y contingencias

Provisiones para otras responsabilidades: recogen el importe de las responsabilidades probables o ciertas por litigios relativos a tributos locales, por recargo de apremio y por gastos de mejora de instalaciones en una actuación.

La provisión de gastos polígonos terminados corresponde a convenios con los ayuntamientos, con un saldo de 4.091,57 miles de euros.

Otras provisiones para riesgos y gastos con un saldo de 9.116 miles de euros:

Dicho importe se compone principalmente de:

Dotación por la venta de la ZAL de Valencia con un saldo de 852 miles de euros por la manzanas C2, D2 y E2 se ha provisionado este año por su actualización 17,10miles de euros.

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 7.434 miles de euros.

Y la parte de la provisión a SPA que supera el valor de su participación explicada en la nota anterior 14 con un saldo de 807 miles de euros.

La evolución de las provisiones en miles de euros se detalla en el cuadro siguiente:

A largo plazo:

CONCEPTO	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	TRASPASO A CORTO PLAZO	SALDO FINAL
Provisión IBI	9.023,23	2.303,72	0,00		11.326,95
Provisión IAE	74,73	61,99	-32,86		103,87
Provisión Polígonos Terminados	4.091,57	0,00	0,00		4.091,57
Provisión Riesgos Y Gastos	11.896,99	1.126,63	-3.477,48		9.546,15
Total Provisiones A Largo Plazo	25.086,53	3.492,34	-3.510,33	0,00	25.068,53

A corto plazo:

CONCEPTO	SALDO INICIAL	ALTAS	BAJAS	TRASPASO DE LARGO PLAZO	SALDO FINAL
Provisión Para Impuestos	1.961,16	598,62	-98,04	0,00	2.461,74
Litigio Resolución Contrato De Compraventa	1.403,62	143,24	-369,05	0,00	1.177,82
Retribuciones Al Personal	125,76	0,00	-115,17	0,00	10,58
Provisión Terminación de Provisiones (PTP)	15.566,11	2.569,22	-333,60	0,00	17.801,73
Total Provisiones A Corto Plazo	19.056,65	3.311,08	-915,87	0,00	21.451,87

Las parcelas M-4, M-6, M-7 y M-8 de la actuación residencial "VASCO MAYACINA" de Mieres (Asturias) (véase nota 11a), fueron transmitidas por SEPES en virtud de permuta formalizada en escritura pública de 28/07/2009, por un valor total de 4.699 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 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 miles de 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 miles de 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 se ha comunicado 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 miles de euros como contraprestación económica por la entrega de los solares. Como consecuencia de dicha sentencia SEPES ha decidido provisionar la diferencia entre el activo contabilizado y lo resuelto por la sentencia (1.035 miles de euros).

#### Contingencias

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

Sigue en vigor el aval constituido de 1.566 miles de euros 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 del aval para la Entidad es nulo, ya que el mismo se le descuenta del pago al contratista de la obra Constructora San José, S.A.

Los gastos producidos por los avales durante el año 2016 son los siguientes:

Nº REG.ESP.AVALES	IMPORTE	FECHA CONST.INSCRIP.	TIPO COMISIÓN (porcentaje)	TOTAL GASTOS AVAL
263410-0301.98027.909274	601.012,10	27/01/1998	0,10	2.405,84
2370-988-81388500001	1.565.557,16	11/07/2012	0,125	7.827,80
2370-988-140260100002	191.812,05	10/07/2014	0,125	959,08
0049-1810-1187.8	26.470,13	29/09/1995	0,50	397,05
0049-1810-1228.9	53.854,16	14/02/1996	0,30	646,24
0049-1810-1366.8	272.055,09	24/06/1997	0,30	3.264,68
0049-1810-1719.1	356.439,36	06/10/1999	0,10	1.425,72
0049-1810-1720.5	281.815,63	06/10/1999	0,10	563,64
0049-1810-1715.9	38.047,11	06/10/1999	0,10	76,10
0049-1810-1717.5	30.783,40	06/10/1999	0,10	61,56
0049-1810-1716.7	12.571,71	06/10/1999	0,10	25,14
0049-1810-1714.1	10.025,60	06/10/1999	0,10	20,06
0049-1810-1718.3	3.921,36	06/10/1999	0,10	7,84
0049-1810-1877.5 (1970)	1.261,39	17/04/2000	0,10	2,52
0049-1810-95-2110011226	792.935,67	08/01/2010	0,10	3.171,76
0049-1810-91-2110011485	20.000,00	29/09/2010	0,25	150,00
	4.258.561,91			21.005,03

A 31 de diciembre de 2016 están vivos los siguientes avales:

BANCO	IMPORTE	ENTIDAD BENEFICIARIA	FECHA CONST.INSCRIP.	CONCEPTO	TIPO TRIM. COMIS.RIESGO (porcentaje)
BBVA	601.012,10	AYUNTAMIENTO DE NAVALCARNERO	27/01/1998	EJEC.URBANIZACION ACT.IND.Y RESID.	0,10
BBVA	1.565.557,16	AYUNTAMIENTO DE MADRID	11/07/2012	EJECUCION OBRAS PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS	0,13
BBVA	191.812,05	AYUNTAMIENTO DE MADRID	10/07/2014	ADIC.MODIF.EJEC. OBRAS PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS	0,13
	2.358.381,31				
SANTANDER	26.470,13	JUZGADO PRIMERA INSTANCIA Nº 63 MADRID	29/09/1995	J.EJEC.CONTRA HORMIGONES LA MEZQUITA S.A	0,30
SANTANDER	53.854,16	TRIBUNAL ECON.ADMINISTRATIVO REG.MADRID	14/02/1996	RECURSO CAMERAL PERM.DE IMP.SOCIEDADES	0,30
SANTANDER	272.055,09	AYTO.DE CORDOBA	24/06/1997	EJEC. OBRA CIVIL LAS QUEMADAS PERI	0,30
SANTANDER	792.935,67	AYUNTAMIENTO DE PUERTOLLANO	08/01/2010	URBANIZACION ACTUACION SECTOR V PUERTOLLANO	0,10
SANTANDER	20.000,00	GERENCIA DE URBANISMO DE SEVILLA	29/09/2010	OBRAS DEMOLICION REGIMIENTO ARTILLERIA DE SEVILLA	0,25
TOTAL	1.165.315,05 3.523.696,36				

Asimismo, SEPES tiene concedidas cartas de garantías a dos sociedades participadas cuyas deudas a 31 de diciembre en miles de euros son:

Sociedad	Deuda de la sociedad	Importe según tanto por ciento de SEPES
Bilbao Ría 2000	71.385,58	17.853,53
Centro Intermodal de Logística	74.539,40	3.726,97

16- Información sobre medio ambiente

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

17- Retribuciones a largo plazo al personal

En el año 2016 no se ha realizado ninguna aportación.

18- Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La entidad no realiza este tipo de operaciones.

19- Subvenciones, donaciones y legados

SEPES recibe Fondos FEDER. La evolución de los mismos por años y por programas es:

Por años en miles de euros:

AÑOS	INGRESOS	APLICADO
1.991	10.687	535
1.992	16.209	71
1.993	2.363	1.527
1.994	1.448	1.049
1.995	9.259	3.311
1.996	7.586	2.353
1.997	1.006	3.233
1.998	5.713	4.165
1.999	5.318	3.140
2.000	10.498	2.901
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	0	782
2.010	0	2.772
2.011	0	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 PROGRAMA	INGRESOS RECIBIDOS	GASTO MÍNIMO ELEGIBLE	INVERSIÓN CERTIFICADA	INGRESOS DEVENGADOS	DEUDORES	APLICADO A RESULTADOS	INGRESOS DIFERIDOS	
INTERREG.	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601	0	2.121	1.480	
ARAGON	451	875	902	2.781	875	0	821	53	
LA RIOJA	2.487	2.591	4.973	5.819	2.591	0	2.591	0	
MADRID	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026	0	2.026	0	
MELILLA	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922	0	4.886	36	
REGIS. CANARIAS	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762	0	1.423	339	
SALAMANCA- ZAMORA	120	121	240	2.334	121	0	121	0	
NAVARRA 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502	0	1.495	7	
NAVARRA 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211	0	1.904	307	
MURCIA	18.598	18.598	31.733	34.610	18.598	0	15.882	2.716	
GALICIA	12.558	12.558	17.798	18.599	12.558	0	12.381	177	
ANDALUCIA	18.748	18.748	26.706	26.788	18.748	0	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	0	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	0	14.067	8.838	
VALENCIA	30.343	30.343	60.686	62.201	30.343	0	25.108	5.235	
ASTURIAS	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895	0	2.499	1.396	
CEUTA	322	322	410	906	322	0	202	120	
CASTILLA - LA MANCHA	16.400	16.400	32.800	35.413	16.400	0	14.616	1.784	
GALICIA	9.401	9.401	18.802	24.904	9.401	0	7.904	1.497	
MURCIA	5.070	5.070	10.141	20.124	5.070	0	3.773	1.298	
ARINAGA NAVES	736	767	1.472	1.535	767	0	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. Este año se han recibido del programa Feder Andalucía 1.245 miles de euros que nos fueron detraídos de las ayudas de este programa en el año 2011 por Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión europea.

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 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 165 miles de euros. Tiene un activo por impuesto anticipado de 41 miles de euros.

Adicionalmente a los Fondos Feder, la Entidad recibe subvenciones de las Comunidades Autónomas para la realización de actuaciones residenciales, que 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	0,00	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 RESIDENCIALES	13.487,50	13.487,50	2.902,86	2.646,16	7.938,48
TARAZONA	200,00	0,00	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

	SALDO AÑO ANTERIOR		AUMENTOS DEL AÑO		APLICACIONES AÑO		SALDO	
	PN	IMPUESTO DIFERIDO	PN	IMPUESTO DIFERIDO	PN	IMPUESTO DIFERIDO	PN	IMPUESTO DIFERIDO
Residenciales	7.923,46	2.641,15	0,00	0,00	-20,03	-5,01	7.938,48	2.646,16
Tarazona	133,34	44,45	0,00	0,00	22,74	5,68	116,28	38,76
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164,63	0,00
TOTAL SUBVENCION	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 a 31 de diciembre de 2016 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Impuesto anticipado Río San Pedro	157,62
Impuesto anticipado Ayuntamiento de Morcín	41,16
Activación bases imponible negativas	939,48
total	1.138,26

#### 20- Activos no corrientes mantenidos para la venta

No existen en el año 2016.

#### 21- Hechos posteriores al cierre

El Consejo de 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 6 millones de euros, con desembolso antes del 30 de junio de 2017.

#### 22- Operaciones con partes vinculadas

Todas las transacciones de SEPES con sus vinculadas se realizan a valores de mercado.

La Entidad arrienda las instalaciones deportivas al Club Deportivo Santa Ana por un canon anual en el 2016 de 164 miles de euros más IVA, estando las cuotas de 2014, 2015 y 2016 provisionadas, siguiendo un criterio de prudencia.

#### 23- Otra información

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2016 son 155, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 154 trabajadores, sin incluir presidente y consejeros.

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.

La distribución por sexos al final del ejercicio del personal de la entidad desglosado por categorías, entre los que figuran los consejeros y directivos, es la siguiente:

Por categorías profesionales:	Número medio de empleados		Número medio de empleados discapacitados >=33 por ciento	
	2016	2015	2016	2015
Consejeros	8	8		
Total Consejeros	8	8		
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	1	1		
Resto de directores y gerentes	3	4		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	112	113		
Empleados administrativos y otros empleados de oficina	39	41		
Ocupaciones elementales				
Total trabajadores	155	159		

## Al final de ejercicio

	2016	
	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	3
Total consejeros	5	3
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)		1
Resto de directores y gerentes	2	
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	61	51
Empleados administrativos y otros empleados de oficina	14	25
Ocupaciones elementales		
Total trabajadores	77	77

1. La auditoría de cuentas es llevada a cabo por la Intervención General de la Administración del Estado.

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.

En relación a la retribución de los miembros de la alta Dirección, ésta ascendió a 237,72 miles de euros (318,2 miles de euros el año 2015), mientras que la retribución de la Directora General (alto cargo), ha sido de 106,59 miles de euros (105,5 miles de euros año 2015) más 4,22 miles de euros de antigüedad (4,22 miles de euros en 2015).

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

## 2. 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. Tenía 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	Coste	Provisión	Valor Neto
MANZANA I IBI (Alicante)	19.800.000	(4.143.479)	15.656.521
U.A. LA JARDINERA 2 TELDE (Telde Las Palmas)	2.239.248	(1.337.975)	901.273
LA ORDEN (Badajoz)	2.208.411	(1.591.921)	616.490
SECTOR V PGOU PUERTOLLANO (Ciudad Real)	5.500.000	(5.116.740)	383.260
SECTOR ULD 19-07 LA ARMUNIA (León)	10.845.000	(7.081.300)	3.763.700
LA BASCONIA (Vizcaya)	15.400.000	(2.348.531)	13.051.469
DRAGUILLO SUR SEC. SSU 5.9 (Santa Cruz de Tenerife)	14.555.961	(12.124.392)	2.431.569
SECTOR SUS-S-24 LINARES (Jaén)	10.070.880	(9.174.454)	896.426
Totales	80.619.500	(42.918.792)	37.700.708

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 112.911.364,87 euros.

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

Actuaciones	Coste	Provisión	Valor Neto
PARQUE CENTRAL INGENIEROS DE VILLAVERDE (Madrid)	58.504.679	(26.295.818)	32.208.862
PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (Valencia)	9.110.982	(3.088.749)	6.022.233
PARQUE DE ARTILLERÍA (Valencia)	21.821.538	(13.300.759)	8.520.780
CUARTEL DE ARTILLERÍA (Sevilla)	23.474.166	(8.153.932)	15.320.234
Totales	112.911.365	(50.839.257)	62.072.108

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 de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
  - Normativa de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.
  - Regulación en materia de Vivienda protegida 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 continuó con el trabajo de valoración de las existencias alcanzando una cobertura del 99 por ciento del inventario, con el siguiente resultado:

ACTUACIONES EN DESARROLLO	COSTE	PROVISION		VALOR NETO
		RESERVAS	P Y G	
APR 10.02 (OPERACIÓN CAMPAMENTO)	41.121.913,69	30.430.660,79	2.113.738,90	8.577.514,00
PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2) *	15.000.000,00	14.362.702,51	-2.168.173,51	2.805.471,00
PALENCIA RESIDENCIAL (1.563 VIV. ) S.3R	16.434.132,27	9.492.352,13	600.456,14	6.341.324,00
INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL (ORETANIA)	18.851.617,08	7.669.585,08	-692.718,00	11.874.750,00
PROVISIONAL ADICIONAL CRUCERO OESTE	11.363.413,32	6.066.181,90	1.628.097,42	3.669.134,00
LA ALJAU	11.067.302,83	5.762.328,31	-1.233,48	5.306.208,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 2AE	8.624.563,06	3.329.625,40	-169.524,34	5.464.462,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 7AE	2.540.429,80	1.634.714,73	-190.303,93	1.096.019,00
BUENAVISTA	12.194.520,91	2.371.794,22	-1.115.394,31	10.938.121,00
PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 8AE	3.957.764,35	1.663.575,48	-499.486,13	2.793.675,00
PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 2ª FASE	5.941.355,86	655.804,91	-126.515,05	5.412.066,00
GUADALHORCE (PERI II)	2.891.511,30	90.459,78	81.606,52	2.719.445,00
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS	13.353.304,00	0	92.520,00	13.260.784,00
	163.341.828,47	83.529.785,24	-446.929,77	80.258.973,00
CTRA. ISLA RESTO	2.844.754,87		350.278,87	2.494.476,00
BUZANCA	1.090.822,70		123.777,70	967.045,00
ESPIRITU SANTO MANZANAS III Y XIV	1.008.529,94		696.803,94	311.726,00
VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE	891.285,37		25.279,37	866.006,00
LUGAR DE VIO	281.987,71		12.098,71	269.889,00
MANZANARES RESIDENCIAL	73.719,29		18.684,29	55.035,00
<b>TOTAL</b>	<b>169.532.928,25</b>	<b>83.529.785,25</b>	<b>779.993,10</b>	<b>85.223.149,90</b>

\*Valor de coste del suelo adquirido

\*\* Para calcular el valor neto, debe añadirse la provisión contabilizada en 2012 por 1.881.100 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 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 resultaba 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.
- Normativa autonómica aplicable en materia urbanística y de vivienda protegida.

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

Asimismo, se tuvo 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 tomó 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 realizó 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: Se procedió a actualizar el deterioro, utilizando los mismos estudios empleados en el ejercicio anterior, en su mayor parte, validados por un experto independiente, TINSÁ, comparándolo con el coste actualizado a 31 de diciembre de 2014, tanto en las actuaciones en desarrollo, como en venta.

Ejercicio 2015: Se procedió a actualizar el deterioro, con el mismo criterio que en el año 2014.

Ejercicio 2016: Se ha procedido a actualizar el deterioro, teniendo en cuenta los nuevos precios de venta aprobados por el Consejo, siempre y cuando hubiera habido ventas con dichos precios.

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 2016	Valor neto
PP-1 La Florida (PAU-no-2)	15.000,00	12.194,53		2.805,47
APR 10.02 (Operación campamento)	41.704,80	32.955,02	172,27	8.577,51
Parque logístico industrial de Tordesillas	14.052,82	380,18	402,05	13.270,59
Parque Huelva empresarial 2ª fase	6.283,39	841,05	30,27	5.412,07
Guadalhorce (peri ii)	3.076,60	329,56	27,60	2.719,45
Carretera isla resto	3.136,48	610,76	31,24	2.494,48
Buzanca	1.172,23	173,45	31,73	967,05
Espíritu Santo manzanas iii y xiv	1.025,01	702,32	10,96	311,73
Vega de santa Cecilia 2ª fase	916,21	43,95	6,25	866,01
Lugar de Vio	284,43	13,79	0,75	269,89
Manzanares residencial	100,01	41,78	3,20	55,04
Buenavista	12.322,84	1.309,78	74,93	10.938,12
Palencia residencial (1.563 viv) s. 3r	16.517,05	10.144,24	31,49	6.341,32
Parque empresarial de Palencia SUZ 2ae	8.705,37	3.219,80	21,11	5.464,46
Parque empresarial de Palencia SUZ 7ae	2.571,77	1.461,82	13,93	1.096,02
Parque empresarial de Palencia SUZ 8ae	3.999,56	1.191,96	13,93	2.793,68
Industrial de ciudad real (oretana)	20.056,53	8.126,68	55,10	11.874,75
La Aljau	11.098,01	5.784,16	7,65	5.306,21
Manzana I IBI (alicante)	19.800,00	4.143,48		15.656,52
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 sector. 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		15.320,23
Plataforma logística del suroeste europeo	35.427,70	214,74	72,43	35.140,54
Crucero oeste	11.399,90	7.723,50	7,27	3.669,13
Trocadero resto	773,08	772,95	0,13	0,00
	344.649,98	155.698,25	1.014,28	187.937,45

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

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.

Por otra parte el Liquidador ha informado que 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.

- C) 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, solicitaron a SEPES un “comfort letter” a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de SEPES de 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 Vizcaya Argentaria, S.A. Para su tramitación, según acuerdo, solicitaron a SEPES un “comfort letter” a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de SEPES de 9 de febrero de 2011 adoptó el acuerdo de aceptar las condiciones impuestas a SEPES, por las entidades financieras en la oferta de contrato de crédito a favor de BILBAO RÍA 2000, S.A., facultando al Presidente y al Director General para la firma de la carta de conformidad solicitada.

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 suscribió la totalidad de sus accionistas en proporción al porcentaje en el accionariado. Posteriormente, con fecha 23 de febrero del 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 el 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 obtengan, con carácter previo, la preceptiva autorización legal. Por ello la refinanciación acordada estaba sujeta a una condición resolutoria en caso de incumplimiento.

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

- D) 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 fecha 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 por 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 firma 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 (enero).

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 41.972 miles 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.

E) 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, 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 1ª fase, y en el ejercicio 2016 se han entregado 35 viviendas de las 47 viviendas de la 2ª fase.

Información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional 3ª, ley 15/2010, de 5 de julio

El período medio de pago durante el año 2016 y 2015 han sido:

	2016
	días
Periodo medio de pago a proveedores	-15
Ratio de operaciones pagadas	-15
Ratio de operaciones pendientes de pago	-11
	importe
Total pagos realizados	6.732.790,77
Total pagos pendientes	149.746,23

	2015
	días
Periodo medio de pago a proveedores	-16
Ratio de operaciones pagadas	-16
Ratio de operaciones pendientes de pago	16
	importe
Total pagos realizados	15.679.474,49
Total pagos pendientes	83.475,31

Según Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, que desarrolla la ley 15/2010 de 5 de julio, de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se da información del periodo de pago a proveedores. 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 periodo 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.

#### Informe de gestión 2016

##### 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 m<sup>2</sup> 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 euros
Zona centro	25,10
Zona norte	4,74
Zona sur	3,25
Entrega de viviendas	3,32
Otros (expropiaciones y resoluciones)	-1,78
<b>Total</b>	<b>34,63</b>

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-6 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 agentes 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. A fecha actual se ha firmado la refinanciación.

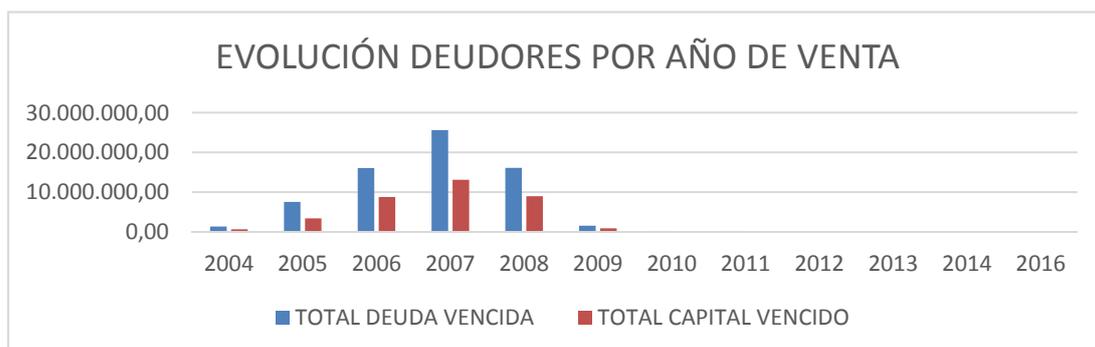
#### B. Personal

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 periodo 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

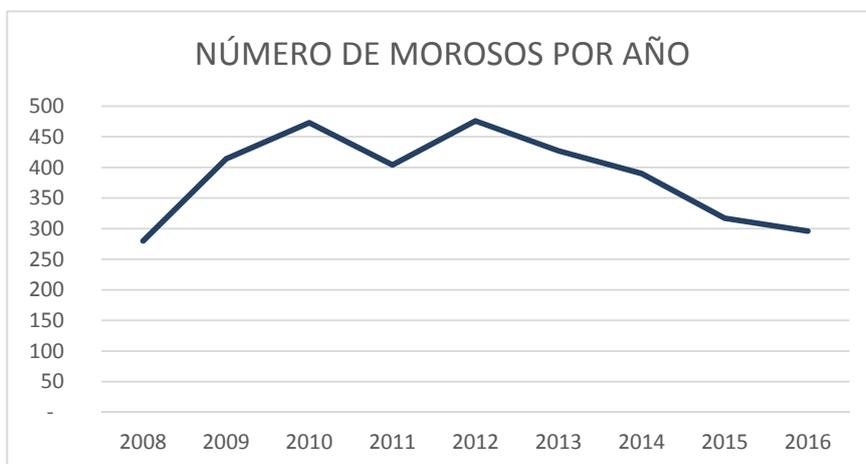
El deterioro de clientes durante este ejercicio ha sido de 3,6 millones de euros.

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. Sociedades participadas

##### D.1. Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación

Durante el ejercicio 2016 se ha trabajado en resolver el Convenio con la Tesorería General de la Seguridad Social, que se ha firmado y pagado.

El Liquidador ha informado que 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.

#### D.2. Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

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 2016.

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. En fecha 29/06/2015 se acordó en el Consejo de Administración no cobrar dietas por asistencias y se ha mantenido a lo largo del 2016.

En 2016 se ha obtenido un beneficio de 53,55 miles de euros, siendo las ventas 2,5 millones de euros.

#### D.3. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.

Debido a que la Sociedad ha incurrido nuevamente en pérdidas, al igual que en los últimos 6 años, como consecuencia de que su volumen de ventas ha sido nulo, el Consejo de Administración de SEPES, en su sesión del 11 de diciembre de 2015 acordó autorizar el inicio de los trámites para proceder a la disolución de la Sociedad, remitiendo dicho acuerdo al Ministerio de Fomento, junto con la documentación e informes pertinentes para su tramitación.

#### E. 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.

#### 2.-Principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la entidad.

##### 2.1 Riesgos financieros

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

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

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

#### Riesgo de crédito

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

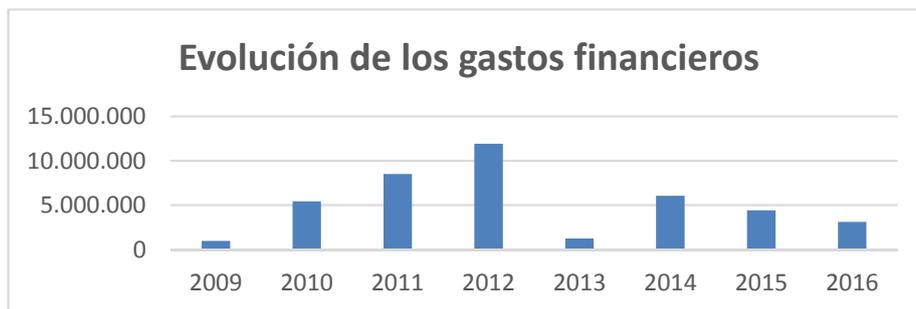
#### Riesgo de tipo de interés

La única deuda relevante referenciada a un tipo de interés variable se corresponde con la deuda con el ICO por importe de 250 millones de euros (150 millones a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales)(referenciada al Euríbor a 6 meses). Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la Entidad.

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

#### Riesgo de liquidez

Las cargas financieras soportadas entrañan el principal riesgo de liquidez de la Entidad a medio-largo plazo. La formalización en el año 2009 de las operaciones de compra de suelo residencial (OPCS y Cuarteles), así como la formalización en 2011 de la compra de suelo residencial en Madrid – Operación Campamento - han ocasionado una evolución de la carga financiera que viene reflejada en el siguiente cuadro:



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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gastos financieros	984.446	5.435.413	8.506.552	11.921.650	1.253.892	6.050.742	4.427.317	3.114.792

Tal y como puede observarse, el gasto financiero de 2009 no llegaba al millón de euros y, tan solo representaba el 2,6 por ciento de las ventas, mientras que en 2012, debido principalmente a la operación Campamento suscrita a finales de 2011, la carga financiera alcanzaba los 11.9 millones, el 35,5 por ciento de las ventas, con la consiguiente limitación para la viabilidad de la Entidad que ello suponía.

En 2016, la cifra es de tan sólo 3.1 millones de euros, correspondiendo casi en su totalidad a los intereses derivados del préstamo de 250 millones de euros con el ICO y representan tan solo el 9 por ciento del volumen de ventas.

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

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

### 2.3.- Riesgos económicos:

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

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. En este sentido, una de las premisas de los concursos, establecidas en las normas de comercialización aprobadas el 1 de enero de 2014, fue priorizar las ventas con pago al contado, motivo por el cual se ha logrado que una gran parte de las ventas se realicen bajo esta modalidad (99 por ciento en 2015), de ahí que el principal riesgo de mora provenga de las operaciones de venta aplazada de los ejercicios 2005 a 2008, de los cuales se han hecho los correspondientes análisis de deterioro, dotando la oportuna provisión, con independencia de su envío a los servicios jurídicos de la Entidad para su reclamación judicial.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso, a partir del ejercicio 2015 se ha empezado a devolver el principal del préstamo concertado en 2009 de 250 millones con el ICO (50 millones de euros ya amortizados en 2015, 50 millones de euros en el 2016 y 25 millones de euros en el 2017) utilizado para financiar operaciones de compra de suelo en los ejercicios 2009 a 2011, cuya amortización continuará en los años 2016 a 2019, a razón de 50 millones por ejercicio, lo cual supondrá un gran reto para la Entidad.

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.

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.

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

El 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 obtengan, con carácter previo, la preceptiva autorización legal. Por ello la refinanciación acordada estaba sujeta a una condición resolutoria en caso de incumplimiento.

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

Asimismo, debe significarse la situación de un préstamo participativo formalizado en el ejercicio 2009 con la sociedad denominada SAPRELORCA, S.A. (Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo en Lorca) en el que SEPES hizo una aportación de 2,77 millones de euros, y que si bien en los ejercicios 2011 a 2013 se han venido atendiendo los compromisos de pago de intereses y devolución del principal, los correspondientes al ejercicio 2014, 2015 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. Dicho importe, no obstante, se espera cobrar o en todo caso renovar el préstamo durante 2017.

### 3. Convenios

La firma de convenios a lo largo de los años hasta el 2011 ascendía 1.682 millones de euros. En 2016 no ha habido ningún convenio que suponga compromisos de gasto nuevo.

### 4. Balance final

En resumen, este ejercicio 2016 ha sido un año con unos beneficios de 5.302,44 miles de euros consolidando la tendencia positiva de los tres años anteriores, superando en el presente ejercicio los 34 millones de ventas y logrando una reducción significativa del endeudamiento como consecuencia de la amortización de 50 millones de euros del préstamo ICO. Debido a que en enero de 2017, se ha procedido al pago de la primera cuota semestral de 2017, de 25 millones de euros, el porcentaje amortizado asciende a un 50 por ciento.

**ANEXO II****SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo****Informe de auditoría de las cuentas anuales****Ejercicio 2016****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 de 2016 que comprenden, el balance de situación a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración de SEPES es responsable de la formulación de las cuentas anuales de la entidad de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 2 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 anuales a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por el Consejo de Administración de 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 sus cuentas anuales 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 queda contenida en el fichero NF0047\_2016\_F\_170925\_150001\_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con 47198B14557639E08D5B00DE4127A28EC55C31519BDFD134FFBC8AA9CEAB20B0 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 anuales 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 están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia adecuada y suficiente sobre los importes y la información recogida en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del gestor de las cuentas anuales, 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 los criterios contables y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el gestor, así como la evaluación de la presentación global de las cuentas anuales.

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 anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES Entidad Pública Empresarial de 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 que contiene las explicaciones que se consideran oportunas respecto a la situación y evolución de SEPES y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 129.3 de la Ley General Presupuestaria SEPES tiene que presentar junto con las cuentas anuales, un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume como consecuencia de su pertenencia al sector público.

Nuestro trabajo se ha limitado a verificar que se ha elaborado de acuerdo con su normativa reguladora y que la información contable que contiene concuerda con la de las cuentas anuales auditadas.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado por 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.