

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE FOMENTO

**15428** *Resolución de 15 de octubre de 2018, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2017 y el informe de auditoría.*

De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del artículo 136 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Resolución de 3 de junio de 2013, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se determina el contenido mínimo de la información a publicar en el «Boletín Oficial del Estado» por las entidades del sector público estatal empresarial y fundacional que no tengan obligación de publicar sus cuentas anuales en el Registro Mercantil, se hace pública la información contenida en las cuentas anuales individuales de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo correspondientes al ejercicio 2017 que figuran como anexo I, y el informe de auditoría incluido en el anexo II de esta resolución y que pueden ser consultados en la página web [www.sepes.es](http://www.sepes.es).

Madrid, 15 de octubre de 2018.—El Director General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, Alejandro Soler Mur.

## ANEXO I

## SEPEs Entidad Pública Empresarial de Suelo

BALANCES DE LOS EJERCICIOS A 31 DE DICIEMBRE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

|   | NOTAS  | 2017                  | 2016                    |
|---|--------|-----------------------|-------------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |        |                       | <b>REEXPRESADO</b>      |
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                   |        | <b>138.657.537,54</b> | <b>137.436.268,24</b>   |
| I. INMOVILIZADO INTANGIBLE                                      | 7      | 208.810,95            | 315.109,03              |
| 1. DESARROLLO   |        |                       |                         |
| 2. CONCESIONES  |        |                       |                         |
| 3. PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y SIMILARES                      |        |                       |                         |
| 4. FONDO DE COMERCIO  |        |                       |                         |
| 5. APLICACIONES INFORMÁTICAS                                    |        | 208.810,95            | 315.109,03              |
| 6. OTRO INMOVILIZADO INTANGIBLE                                 |        |                       |                         |
| II. INMOVILIZADO MATERIAL                                       | 5      | 17.466.748,30         | 17.875.538,59           |
| 1. TERRENOS Y CONSTRUCCIONES                                    |        | 16.919.253,39         | 17.116.568,00           |
| 2. INSTALACIONES TÉCNICAS, Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL         |        | 547.494,91            | 758.970,59              |
| 3. INMOVILIZADO EN CURSO Y ANTICIPOS                            |        |                       |                         |
| III. INVERSIONES INMOBILIARIAS                                  | 6      | 20.464.662,50         | 17.725.428,71           |
| 1. TERRENOS   |        | 18.914.378,42         | 16.114.049,14           |
| 2. CONSTRUCCIONES   |        | 1.550.284,08          | 1.611.379,57            |
| IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO | 9      | 91.498.289,57         | 88.671.987,79           |
| 1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO                                   | 9,2    | 82.795.614,55         | 81.371.566,62           |
| 2. CRÉDITOS A EMPRESAS  | 9,1c)  | 8.702.675,02          | 7.300.421,17            |
| 3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA                             |        |                       |                         |
| 4. DERIVADOS  |        |                       |                         |
| 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS                                    |        |                       |                         |
| V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO                        | 8 y 9  | 4.465.196,87          | 5.371.293,95            |
| 1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO                                   |        | 3.166.597,60          | 4.093.488,38            |
| 2. CRÉDITOS A TERCEROS  | 8, 9d  | 1.298.599,27          | 1.277.805,57            |
| 3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA                             |        |                       |                         |
| 4. DERIVADOS  |        |                       |                         |
| 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS                                    |        |                       | 0,00                    |
| VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO                               | 18     | 611.909,97            | 611.877,55              |
| VII. CLIENTES A LARGO PLAZO                                     |        | 3.941.919,38          | 6.865.032,62            |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                                      |        | <b>983.242.173,88</b> | <b>1.023.305.446,34</b> |
| I. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA               |        |                       |                         |
| II. EXISTENCIAS   | 11     | 829.402.779,92        | 847.423.247,21          |
| 1. COMERCIALES  |        |                       |                         |
| 2. MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTOS                   |        |                       |                         |
| 3. PRODUCTOS EN CURSO   |        | 372.090.956,75        | 375.366.977,25          |
| 4. PRODUCTOS TERMINADOS   |        | 454.627.138,43        | 465.267.843,57          |
| 5. SUBPRODUCTOS, RESIDUOS Y MATERIALES RECUPERADOS              |        |                       |                         |
| 6. ANTICIPOS A PROVEEDORES                                      | 11.a)  | 2.684.684,74          | 6.788.426,39            |
| III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR              | 9.1    | 40.850.058,56         | 49.481.039,44           |
| 1. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS              | 9,1a)  | 36.291.027,35         | 45.548.262,05           |
| 2. CLIENTES, EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS                     |        |                       | 0,00                    |
| 3. DEUDORES VARIOS  | 9,1 b) | 4.196.435,87          | 1.755.276,66            |

|   |      |                         |                         |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| 4. PERSONAL   |      | 25.558,75               | 48.721,15               |
| 5. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE                               |      | 0,00                    | 1.843.080,60            |
| 6. OTROS CRÉDITOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS             |      | 337.036,59              | 285.698,98              |
| 7. ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS EXIGIDOS                |      |                         |                         |
| IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO |      | 2.817.761,48            | 2.699.417,61            |
| 1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO                                   |      |                         |                         |
| 2. CRÉDITOS A EMPRESAS  | 9,2  | 2.817.761,48            | 2.699.417,61            |
| 3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA                             |      |                         |                         |
| 4. DERIVADOS  |      |                         |                         |
| 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS                                    |      | 0,00                    |                         |
| V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO                        | 9,1d | 79.412.388,68           | 5.404.573,88            |
| 1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO                                   |      |                         |                         |
| 2. CRÉDITOS A EMPRESAS  | 9,1d | 0,00                    |                         |
| 3. VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA                             |      |                         |                         |
| 4. DERIVADOS  |      |                         |                         |
| 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS                                    | 9,1d | 79.412.388,68           | 5.404.573,88            |
| VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO                             |      | 5.011,44                | 0,00                    |
| VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES             |      | 30.754.173,80           | 118.297.168,20          |
| 1. TESORERÍA  |      | 30.754.173,80           | 118.297.168,20          |
| 2. OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES                          |      |                         |                         |
| <b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>                                       |      | <b>1.121.899.711,42</b> | <b>1.160.741.714,58</b> |

|  | NOTAS    | 2017                  | 2016                  |
|--|----------|-----------------------|-----------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                            |          |                       | <b>REEXPRESADO</b>    |
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                  | 10       | 895.335.701,97        | 892.163.272,83        |
| A-1) FONDOS PROPIOS  | 10       | 866.101.815,06        | 862.007.733,78        |
| 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  |          | 885.393.361,37        | 885.314.735,86        |
| 1. LEGAL Y ESTATUTARIAS                                    |          | 780.861.046,06        | 780.861.046,06        |
| 2. OTRAS RESERVAS  |          | 104.532.315,31        | 104.453.689,80        |
| IV. (ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)     |          |                       |                       |
| V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES                     |          | (371.839.312,13)      | (374.957.609,34)      |
| 1. REMANENTE   |          |                       |                       |
| 2. (RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES)         |          | (371.839.312,13)      | (374.957.609,34)      |
| VI. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS                           | 9,2 y 10 | 81.176.800,97         | 81.176.800,97         |
| VII. RESULTADO DEL EJERCICIO                               | 14       | 4.094.081,28          | 3.196.922,72          |
| 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       | 29.704.379,27         | 30.626.031,41         |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                              |          | <b>150.679.616,19</b> | <b>143.510.743,88</b> |
| I. PROVISIONES A LARGO PLAZO                               | 15       | 21.239.247,33         | 25.068.534,76         |
| 1. OBLIGACIONES POR PRESTACIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL |          |                       |                       |

|  |       |                  |                  |
|--|-------|------------------|------------------|
| 2. ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES                                  |       |                  |                  |
| 3. PROVISIONES POR REESTRUCTURACIÓN                              |       |                  |                  |
| 4. OTRAS PROVISIONES   |       | 21.239.247,33    | 25.068.534,76    |
| II. DEUDAS A LARGO PLAZO   |       | 119.593.779,17   | 108.288.402,03   |
| 1. OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES                      |       |                  |                  |
| 2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO                               | 9,3.A | 114.402.944,41   | 102.055.699,75   |
| 3. ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO                       |       |                  |                  |
| 4. DERIVADOS   |       |                  |                  |
| 5. OTROS PASIVOS FINANCIEROS                                     | 9,3B  | 5.190.834,76     | 6.232.702,28     |
| 6. PROVEEDORES A LARGO PLAZO                                     |       |                  |                  |
| III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO     |       |                  |                  |
| IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO                                | 19    | 9.846.589,69     | 10.153.807,09    |
| V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO                               |       |                  |                  |
| C) PASIVO CORRIENTE  |       | 75.884.393,26    | 125.067.697,87   |
| I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIV. NO CRTES MANTENIDOS PARA LA VTA |       |                  |                  |
| II. PROVISIONES A CORTO PLAZO                                    | 11    | 16.172.700,67    | 21.451.868,20    |
| III. DEUDAS A CORTO PLAZO  |       | 16.745.145,64    | 53.739.938,46    |
| 1. OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES                      |       |                  |                  |
| 2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO                               | 9,3.A | 13.397.512,41    | 51.039.409,47    |
| 3. ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO                       |       |                  |                  |
| 4. DERIVADOS   |       |                  |                  |
| 5. OTROS PASIVOS FINANCIEROS                                     |       | 3.347.633,23     | 2.700.528,99     |
| IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO      |       |                  | 0,00             |
| V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR                |       | 42.966.292,17    | 49.875.891,21    |
| 1. PROVEEDORES   |       | 524.178,83       | 1.627.609,85     |
| 2. PROVEEDORES, EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS                   |       |                  | 0,00             |
| 3. ACREEDORES VARIOS   |       | 2.150.312,04     | 2.887.010,85     |
| 4. PERSONAL (REMUNERACIONES PENDIENTES DE PAGO)                  |       | 50.858,34        | 4.304,73         |
| 5. PASIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE                                | 13    | 1.602.716,34     | 2.049.277,02     |
| 6. OTRAS DEUDAS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS                |       | 981.981,01       | 4.458.274,74     |
| 7. ANTICIPOS DE CLIENTES   | 9.3.C | 37.656.245,61    | 38.849.414,02    |
| VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO                              |       | 254,78           |                  |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)                           |       | 1.121.899.711,42 | 1.160.741.714,58 |

## CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

|  | NOTAS | 2017            | 2016            |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS                                     |       |                 | REEXPRESADO     |
| 1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS                        | 14    | 25.445.610,75   | 34.637.830,15   |
| A) VENTAS  |       | 25.445.610,75   | 34.637.830,15   |
| B) PRESTACIONES DE SERVICIOS                                   |       |                 |                 |
| 2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO | 11    | (10.811.905,36) | (43.943.581,74) |
| 3. TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO           |       |                 |                 |
| 4. APROVISIONAMIENTOS  |       | (6.564.522,63)  | 25.607.275,52   |
| A) CONSUMO DE MERCADERIAS                                      |       |                 |                 |
| B) CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES     | 14    | (6.882.088,23)  | (5.635.713,91)  |

|   |          |                 |                 |
|---|----------|-----------------|-----------------|
| C) TRABAJOS RELIZADOS POR OTRAS EMPRESAS                                |          |                 |                 |
| D) DETERIORO DE MERCADERIAS, MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTO  | 11       | 317.565,60      | 31.242.989,43   |
| 5. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN  |          | 2.467.112,19    | 6.752.816,63    |
| A) INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE                     | 14       | 1.238.242,65    | 813.219,73      |
| B) SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO  | 19       | 1.228.869,54    | 5.939.596,90    |
| 6. GASTOS DE PERSONAL   |          | (8.004.192,36)  | (8.109.279,29)  |
| A) SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS                                       |          | (6.187.050,55)  | (6.235.090,90)  |
| B) CARGAS SOCIALES  | 14       | (1.817.141,81)  | (1.874.188,39)  |
| C) PROVISIONES  |          |                 |                 |
| 7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN  |          | (10.934.917,36) | (12.285.432,79) |
| A) SERVICIOS EXTERIORES   |          | (1.622.995,47)  | (1.975.785,49)  |
| B) TRIBUTOS   |          | (1.587.751,55)  | (4.255.619,71)  |
| C) PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES POR OP. COMERCIALES   | 9        | (10.792.220,80) | (3.668.527,54)  |
| D) OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE                                    |          | (734.915,43)    | (149.881,36)    |
| E) VARIACIÓN PROVISIÓN TERMINACIÓN DE PROMOCIONES                       | 11       | 3.802.965,89    | (2.235.618,69)  |
| 8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO  | 5, 6 y 7 | (630.015,90)    | (645.542,70)    |
| 9. IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO NO FINANCIERO Y OTRAS     |          |                 |                 |
| 10. EXCESOS DE PROVISIONES  |          | 416.938,33      | 366.295,35      |
| 11. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO            | 14       | 0,00            | 0,00            |
| A) DETERIORO Y PÉRDIDAS   |          |                 | 0,00            |
| B) RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS                                 |          |                 | 0,00            |
| 12. OTROS RESULTADOS  | 14       | 1.346.717,28    | (685.864,05)    |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)                  |          | (7.269.175,06)  | 1.694.517,08    |
| 12. INGRESOS FINANCIEROS  |          | 6.710.383,21    | 7.470.331,25    |
| A) DE PARTICIPANTES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO                       |          | 0,00            |                 |
| A1) EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS                                   |          |                 |                 |
| A2) EN TERCEROS   |          |                 |                 |
| B) DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS              |          | 6.710.383,21    | 7.470.331,25    |
| A2) DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS                                   |          | 253.418,74      | 201.556,93      |
| B2) DE TERCEROS   |          | 6.456.964,47    | 7.268.774,32    |
| 13. GASTOS FINANCIEROS  |          | (2.263.693,61)  | (3.258.033,35)  |
| A) POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS                        |          |                 |                 |
| B) POR DEUDAS CON TERCEROS  |          | (2.144.376,93)  | (3.129.441,98)  |
| C) POR ACTUALIZACION DE PROVISIONES                                     |          | (119.316,68)    | (128.591,37)    |
| 14. VARIACION DE VALOR RAZONABLE EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS            |          | 0,00            | 0,00            |
| A) CARTERA DE NEGOCIACION Y OTROS                                       |          |                 |                 |
| B) IMPUTACION AL RESULT. DEL EJER. POR ACTIVOS FINANCIEROS DISP. VENTA  |          |                 |                 |
| 15. DIFERENCIAS DE CAMBIO   |          |                 |                 |
| 16. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS |          | 8.526.511,39    | 92.366,11       |
| A) DETERIOROS Y PERDIDAS  | 9.2      | (145.656,77)    | 92.366,11       |
| B) RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS                                 |          | 8.672.168,16    |                 |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO(12+13+14+15+16)                               |          | 12.973.200,99   | 4.304.664,01    |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)                              |          | 5.704.025,93    | 5.999.181,09    |

|  |    |                |                |
|--|----|----------------|----------------|
| 17. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS   | 13 | (1.609.944,65) | (2.802.258,37) |
| A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OP. CONTINUADAS(A.3+17)     |    | 4.094.081,28   | 3.196.922,72   |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS   |    |                |                |
| 18. RESULT. DEL EJER. PROCEDENTE DE OP.INTERRUMPIDAS NETO DE IMPUESTOS |    |                |                |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)                                  |    | 4.094.081,28   | 3.196.922,72   |

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

|   | NOTAS   | EJERCICIO<br>2017      | EJERCICIO<br>2016      |
|---|---------|------------------------|------------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>            |         | <b>5.833.663,08</b>    | <b>37.788.905,89</b>   |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos                             |         | 5.704.025,93           | 5.999.181,09           |
| 2. Ajustes del resultado  |         | (7.622.558,84)         | (34.853.329,30)        |
| a) Amortización del inmovilizado(+)                                       | 5,6, 7  | 630.015,90             | 645.542,70             |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)                           | 11, 9,2 | 10.620.311,97          | (27.666.828,00)        |
| c) Variación de provisiones (+/-)   | 9, 11   | (4.100.587,54)         | 1.913.604,44           |
| d) Imputación de subvenciones   | 19      | (1.228.869,54)         | (5.939.596,90)         |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)            | 14      |                        |                        |
| f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-) |         | (8.672.168,16)         |                        |
| g) Ingresos financieros (-)   | 9,14    | (6.710.383,21)         | (7.470.331,25)         |
| h) Gastos financieros (+)   | 9,3     | 2.263.693,61           | 3.258.033,35           |
| i) Diferencias de cambio (+/-)  |         |                        |                        |
| j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)         |         |                        |                        |
| k) Otros ingresos y gastos (+/-)  |         | (424.571,87)           | 406.246,36             |
| 3. Cambios en el capital corriente  |         | 10.862.072,79          | 67.046.318,19          |
| a) Existencias (+/-)  | 11      | 10.811.905,36          | 43.943.581,74          |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)                                | 9       | 7.576.924,29           | 15.628.071,81          |
| c) Otros activos corrientes (+/-)   |         |                        | 434.526,76             |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)                               |         | (6.933.179,69)         | 4.622.253,17           |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-)   |         | (627.928,57)           | (9.220,71)             |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)                            |         | 34.351,40              | 2.427.105,42           |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación             |         | (3.109.876,80)         | (403.264,09)           |
| a) Pagos de intereses (-)   | 14      | (2.163.239,11)         | (3.170.887,13)         |
| c) Cobros de intereses (+)  | 9       | 882.873,31             | 2.770.101,94           |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)                     | 13      | (1.830.818,99)         | (47.502,66)            |
| e) Otros pagos (cobros) (+/-)   |         | 1.307,99               | 45.023,76              |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)         |         | 5.833.663,08           | 37.788.905,89          |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>              |         | <b>(66.966.827,61)</b> | <b>(9.852.557,54)</b>  |
| 6. Pagos por inversiones (-)  |         | (81.513.523,62)        | (9.852.557,54)         |
| a) Empresas del grupo y asociadas   | 9       | (2.059.691,58)         | (4.279.171,29)         |
| b) Inmovilizado intangible  | 7       | (38.752,80)            | (102.311,34)           |
| c) Inmovilizado material  | 5       | (15.079,24)            | (77.865,98)            |
| d) Inversiones inmobiliarias  |         |                        |                        |
| e) Otros activos financieros  |         | (79.400.000,00)        | (5.393.208,93)         |
| 7. Cobros por desinversiones (+)  |         | 14.546.696,01          | 0,00                   |
| a) Empresas del grupo y asociadas   | 9,14    | 9.153.487,08           |                        |
| e) Otros activos financieros  |         | 5.393.208,93           |                        |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)               |         | (66.966.827,61)        | (9.852.557,54)         |
| <b>C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>           |         | <b>(26.409.829,87)</b> | <b>(49.955.067,95)</b> |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio                          |         | 0,00                   | 1.244.694,00           |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)                              |         |                        |                        |

|   |    |                 |                 |
|---|----|-----------------|-----------------|
| e) Subvenciones, donaciones y legados (+)                                     | 19 |                 | 1.244.694,00    |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero                      |    | (26.409.829,87) | (51.199.761,95) |
| a) Emisión  |    |                 |                 |
| b) Devolución y amortización de   |    | (26.409.829,87) | (51.199.761,95) |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (-)                               |    |                 |                 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-)  |    | (25.302.499,19) | (50.092.431,27) |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)                              |    |                 |                 |
| 4. Deudas con características especiales (-)                                  |    |                 |                 |
| 5. Otras deudas (-)   |    | (1.107.330,68)  | (1.107.330,68)  |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio |    |                 |                 |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)           |    | (26.409.829,87) | (49.955.067,95) |
| D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO                           |    |                 |                 |
| E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-12+/-D)       |    | (87.542.994,40) | (22.018.719,60) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                             |    | 118.297.168,20  | 140.315.887,80  |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                |    | 30.754.173,80   | 118.297.168,20  |

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

|  | NOTAS<br>DE LA<br>MEMORIA | EJERCICIO<br>2017 | EJERCICIO<br>2016 |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|
| A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS<br>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO |                           | 4.094.081,28      | 3.196.922,72      |
| 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)                   |                           | 0,00              | 933.517,50        |

|   |    |                |                |
|---|----|----------------|----------------|
| 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 | (1.228.869,54) | (5.939.596,90) |
| XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta        |    |                |                |
| XII. Diferencias de conversión  |    |                |                |
| XIII. Efecto impositivo   | 19 | 307.217,40     | 1.484.898,33   |
| C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII) |    | (921.652,14)   | (4.454.698,57) |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)                                      |    | 3.172.429,14   | (324.258,35)   |

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

|   | 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 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 2015 y anteriores  |                |                |                                     |                              |                         |                      |                                       |                             |  |                |
| II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 y anteriores   |                | (2.615.413,32) | 1.004.238,97                        |                              | 141.830,78              |                      |                                       |                             | (690.365,71)                                 | (2.159.709,28) |
| B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016  | 267.276.883,57 | 885.314.735,86 | (375.885.695,20)                    | 81.176.800,97                | 928.085,86              |                      |                                       | (470.492,36)                | 34.147.212,48                                | 892.487.531,18 |
| 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  |                |                |                                     |                              |                         |                      |                                       |                             |  |                |



**Memoria 2017**

## 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."

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

a) Sociedades dependientes, que forman el grupo consolidable con SEPES:

a.1 Sociedades en liquidación:

- Sociedad Pública de Alquiler, S.A., en liquidación: 100 por ciento participada por SEPES.  
La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. (S.P.A.), fue constituida en el 2005 correspondiendo el 100 por ciento 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 2017 el liquidador ha tenido conocimiento de la sentencia de tres de los cuatro procesos que estaban pendientes, con fecha 5 de febrero de 2018 se ha logrado el archivo definitivo del último litigio. Actualmente la práctica totalidad de las operaciones liquidatorias están realizadas.

Al inicio de la liquidación, la SPA soportaba una altísima litigiosidad, con más de 170 litigios civiles en tramitación en diversas instancias. Puesto que la extinción de la sociedad exige, legal y registralmente, el previo cierre y liquidación de cualquier proceso judicial, ello ha obligado a que una de las tareas fundamentales desarrolladas por el Liquidador durante todos estos años ha sido la de gestionar la terminación de todos los procesos judiciales abiertos.

Durante el ejercicio 2017 se ha tenido conocimiento de las sentencias de los tres procesos civiles que estaban pendientes.

En paralelo y como consecuencia de la extinción de todos los contratos laborales, la SPA recibió numerosas demandas cuestionando tanto los despidos como por reclamación de la paga extraordinaria de navidad de 2012. Las reclamaciones salariales fueron finalizadas en 2015 y los pleitos por despidos consumieron un mayor tiempo con apelaciones incluidas hasta obtener su resolución favorable a la SPA. El último de los procesos se ha archivado definitivamente el 5 de febrero de 2018, notificado el día 12 del citado mes.

Por todo ello y dado que la práctica totalidad de las operaciones liquidatorias están realizadas, es intención del liquidador extinguir definitivamente la Sociedad, una vez que concluya el proceso de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 y del Balance Final.

a.2 Resto de sociedades dependientes:

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

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.SME 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

| Sociedad  | Nombre Abreviado                        | Domicilio   | Participación Directa | Indirecta | Participación Total |
|---|---|---|-----------------------|-----------|---------------------|
| 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>o</sup> Olábarri, 4 - 48001 Bilbao                           | 25,01%                | -         | 25,01%              |

De acuerdo con la legislación vigente SEPES está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 29 de septiembre de 2017.

## 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 2017, 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 2017, se presentan junto con las cuentas anuales del año 2016 reexpresada, según la corrección de errores explicada en el punto 7.

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

### 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 2017.

#### 7. Corrección de errores

Durante el ejercicio actual se ha procedido a la corrección de errores de ejercicios anteriores, consistentes en el mayor importe del impuesto de sociedades del 2016, de 2.105,5 miles de euros, al haber realizado una complementaria y en una venta anulada en el 2013 que no se debió anular por un importe de (130,8) miles de euros. Estas correcciones se han llevado contra resultado de ejercicios anteriores.

#### 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 319.692,27 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 2017, 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% 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 2017.

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.
- 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, entendiéndose éste como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada 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.

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

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 2017.

## 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 imposables 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 2017 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. 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 2017:

| CONCEPTO                  | SALDO EJERCICIO ANTERIOR | VARIACIONES |       |       | SALDO FIN EJERCICIO |
|---------------------------|--------------------------|-------------|-------|-------|---------------------|
|                           |                          | TRASPASOS   | ALTAS | BAJAS |                     |
| Terrenos y construcciones | 21.239,10                |             |       |       | 21.239,10           |
| Otras instalaciones       | 4.470,45                 |             | 14,82 |       | 4.485,27            |
| Mobiliario                | 1.292,33                 |             |       |       | 1.292,33            |
| Equipos informáticos      | 1.575,58                 |             | 0,26  |       | 1.575,83            |
| Elementos de transporte   | 181,60                   |             |       |       | 181,60              |
| TOTAL                     | 28.759,06                |             | 15,08 |       | 28.774,14           |
|                           |                          |             |       |       |                     |

| AMORTIZACIÓN              | AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR | VARIACIONES |          |       | SALDO FIN EJERCICIO |
|---------------------------|---------------------------------|-------------|----------|-------|---------------------|
|                           |                                 | TRASPASOS   | DOTACIÓN | BAJAS |                     |
| Terrenos y construcciones | 4.122,53                        |             | 197,31   |       | 4.319,84            |
| Otras instalaciones       | 3.966,59                        |             | 151,70   |       | 4.118,29            |
| Mobiliario                | 1.107,45                        |             | 55,03    |       | 1.162,48            |
| Equipos informáticos      | 1.505,35                        |             | 19,83    |       | 1.525,18            |
| Elementos de transporte   | 181,60                          |             |          |       | 181,60              |
| TOTAL                     | 10.883,52                       |             | 423,87   |       | 11.307,39           |
| VALOR NETO                | 17.875,54                       |             | (408,79) |       | 17.466,75           |

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           |

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

Sepes tiene Inmovilizado Material en uso totalmente amortizados por valor de 5.393,93 miles de euros.

No existen compromisos de compra de Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2017.

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 2017 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, tiene formalizados en este ejercicio 4 contratos de arrendamiento rústico con una superficie de 1.837.102 metros cuadrados.

3.- 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 dos contratos privados de arrendamiento, con una superficie de 78.785 metros cuadrados.

El detalle en miles de euros es el siguiente:

Año 2017:

| CONCEPTO       | SALDO EJERCICIO ANTERIOR | VARIACIONES |         |       | SALDO FIN EJERCICIO |
|----------------|--------------------------|-------------|---------|-------|---------------------|
|                |                          | TRASPASOS   | ALTAS   | BAJAS |                     |
| Terrenos       | 16.114,05                | 2.800,33    |         |       | 18.914,38           |
| Construcciones | 3.053,86                 |             |         |       | 3.053,86            |
| AMORTIZACIÓN   |                          |             |         |       |                     |
| Construcciones | 1.442,48                 |             | 61,10   |       | 1.503,58            |
| SALDO NETO     |                          |             |         |       |                     |
| Terrenos       | 16.114,05                | 2.800,33    |         |       | 18.914,38           |
| Construcciones | 1.611,38                 |             | (61,10) |       | 1.550,28            |
| TOTAL          | 17.725,43                | 2.800,33    | (61,10) | 0,00  | 20.464,66           |

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           |

No existen compromisos de compra a 31 de diciembre de 2017.

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 2017:

| CONCEPTO                    | SALDO EJERCICIO ANTERIOR        | VARIACIONES |                   | SALDO FIN EJERCICIO |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|
|                             |                                 | ALTAS       | BAJAS Y TRASPASOS |                     |
| Aplicaciones informáticas   | 1.994,70                        | 38,75       | 0,00              | 2.033,45            |
| Anticipos Inmov.intangibles | 0,00                            | 0,00        | 0,00              | 0,00                |
| AMORTIZACIÓN                | AMORTIZACIÓN ACUMULADA ANTERIOR | VARIACIONES |                   | SALDO FIN EJERCICIO |
|                             |                                 | DOTACIÓN    | BAJAS Y TRASPASOS |                     |
| Aplicaciones informáticas   | 1.679,59                        | 145,05      | 0,00              | 1.824,64            |
| SALDO NETO                  | 315,11                          | (106,30)    | 0,00              | 208,81              |

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 Inmov.intangibles |                                 |             |                   |                     |
| 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              |

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 1.432,39 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 2017.

## 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 1.285 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 4 contratos de arrendamiento rústico con una superficie de 1.837.102 metros cuadrados.

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 dos contratos privados de arrendamiento, con una superficie de 78.785 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 31-12-2017  |                              | 73.290,55     |
| AÑO 2018               |                              | 1.522,57      |
|                        | TOTAL                        | 74.813,12     |
|                        | DETERIORO                    | 38.522,10     |
|                        | TOTAL CLIENTES A CORTO PLAZO | 36.291,03     |
| CLIENTES A LARGO PLAZO |                              |               |
|                        | 2.019                        | 1.003,36      |
|                        | 2.020                        | 863,37        |
|                        | 2.021                        | 701,68        |
|                        | 2.022                        | 539,33        |
|                        | 2.023                        | 384,36        |
|                        | 2.024                        | 267,93        |
|                        | 2.025                        | 103,84        |
|                        | 2.026                        | 56,09         |
|                        | 2.027                        | 21,97         |
|                        | TOTAL                        | 3.941,92      |
|                        | TOTAL                        | 40.232,95     |

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.

Se han identificado a 31 de diciembre de 2017 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.

La morosidad de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97,2 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 36 y el importe de los mismos únicamente se incrementa por el devengo de los intereses de demora:

| IMPORTE EN MILES DE EUROS          | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| PRINCIPAL VENCIDO                  | 27.571,98 | 34.797,86 | 36.620,49 | 39.198,95 | 37.987,28 | 37.390,67 | 35.608,23 |
| PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO | 45.322,93 | 32.564,97 | 22.590,53 | 14.847,35 | 6.544,55  | 2.968,57  | 1.406,55  |
| INTERESES VENCIDOS                 | 5.250,63  | 6.121,41  | 6.426,49  | 6.197,37  | 5.658,11  | 5.376,82  | 5.081,16  |
| INTERESES PENDIENTE DE VENCIMIENTO | 3.765,60  | 3.182,70  | 2.013,98  | 1.200,95  | 586,25    | 343,22    | 163,61    |
| INTERESES DE DEMORA                | 12.500,32 | 16.955,60 | 18.894,25 | 21.746,85 | 24.050,23 | 27.398,84 | 31.644,86 |

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

Se han identificado a 31 de diciembre de 2017 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 257 operaciones comerciales y 201 clientes (293 operaciones y 226 clientes en el año 2016).

El capital vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 73 millones de euros a 37 millones a finales de diciembre de 2017.

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

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 73.888.988,55 euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 72.318.832,77 euros, y el importe del riesgo asociado por el efecto arrastre de cada operación de la deuda pendiente de vencimiento 1.570.155,78 euros.

Como se puede ver en los cuadros anteriores, el principal pendiente de moroso ha disminuido en 3.344,47 miles de euros, los intereses de demora han aumentado en 4.246,02 miles de euros, en cambio el deterioro abajo explicado se ha incrementado en 10.584 miles de euros.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2017, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se eleva a 46.239.648,55 euros.

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

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

Partiendo de estos datos, se ha estimado a 31 de diciembre de 2017 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 negociación o procedimiento judicial.

Para la estimación a 31 de diciembre de los flujos de efectivo contractuales futuros de estas operaciones significativas se ha tenido en consideración:

- Las condiciones contractuales de cada operación: tipo interés nominal aplicable, tipo de interés de demora aplicable, período de liquidación y sistema de amortización del principal, fechas de vencimiento, etc.
- Las circunstancias en que previsiblemente se producirán los cobros: negociación o acuerdo, novación de crédito, prescripción, condonación, ejecución por vía judicial, etc.
- La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual exigible a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal e intereses de aplazamiento y demora devengados, vencidos y no cobrados.
- 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.
- 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.

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.

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

## CONCLUSIÓN:

Importe de las cinco principales actuaciones y porcentaje que representan en relación al total deterioro.

| Cientes de dudoso cobro               | Importe deterioro a 31/12/17 | Porcentaje respecto al total deterioro |
|---------------------------------------|------------------------------|--|
| Los Camachos Sur I                    | 11.702.132,23                | 30,72 por ciento                       |
| Parque Huelva empresarial 1ª fase     | 4.868.956,50                 | 12,78 por ciento                       |
| Barrio San Isidro (Sector1 y 2)       | 3.872.011,07                 | 10,16 por ciento                       |
| Arinaga (20 Naves)                    | 3.196.011,37                 | 8,39 por ciento                        |
| Torrehierro 1ª fase                   | 2.044.494,16                 | 5,37 por ciento                        |
| Resto Actuaciones                     | 12.411.208,44                | 32,58 por ciento                       |
| TOTAL DETERIORO A 31/12/2017          | 38.094.813,77                | 100,00 por ciento                      |
| DETERIORO ANTERIOR A 31/12/2016       | 29.338.529,45                |  |
| Aplicaciones a lo largo del ejercicio | (1.827.646,91)               |  |
| DIFERENCIA a Cuenta PyG 2017          | 10.583.931,23                |  |

Al ser mayor el deterioro calculado a 31/12/2017 que el calculado a 31/12/2016 se produce un cargo (pérdida) en la cuenta de resultados del ejercicio, que asciende a la cantidad de 10.583.931,23 euros.

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

- Un flujo positivo o abono en la cuenta de resultados del ejercicio 2017 por 268.506,19 euros, originado por el cálculo de los flujos esperados a 31/12/2017 de clientes en los que se produce una reversión del deterioro.
- Un flujo negativo o cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2017 por -10.852.437,42 euros, resultado del mayor deterioro estimado a 31/12/2017 de algunos clientes.

La diferencia entre el flujo positivo y el flujo negativo, nos da la variación neta negativa indicada de los 10.583.931,23 euros (268.506,19 – 10.852.437,42).

El Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales que refleja el Balance del ejercicio 2017 asciende a la cantidad 39.221.096,36 euros compuesto por:

|   |               |
|---|---------------|
| Deterioro de clientes por operaciones comerciales | 38.094.813,77 |
| Demarcación de carreteras                         | 427.282,59    |

El Consejo de Administración de SEPES con fecha 25 de septiembre de 2017 acordó aprobar la resolución del contrato/convenio suscrito el 20 de noviembre de 2007 entre Española del Zinc, S.A. y SEPES por el incumplimiento contractual de Española del Zinc, dándose de baja contra la provisión.

Este año se ha provisionado en miles de euros:

|   |           |
|---|-----------|
| Canon Deportivo Santa Ana                     | 201,11    |
| Otras provisiones por operaciones comerciales | 7,18      |
| Clientes                                      | 10.583,93 |
| TOTAL   | 10.792,22 |

b) Resto de deudores:

Su composición a 31 de diciembre de 2017 en miles de euros es la siguiente:

## DEUDORES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

|                                  | Importe ejercicio anterior | Aumentos en el ejercicio | Bajas en el ejercicio | Saldo  |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|--------|
| Deportivo Santa Ana              | 589,92                     | 201,11                   |                       | 791,04 |
| Junta Mixta Compensación Arinaga | 21,36                      |                          |                       | 21,36  |
| Sociedad Pública de Alquiler     | 626,32                     |                          | 626,32                |        |
|                                  | 1.237,61                   | 201,11                   |                       | 812,40 |
| DETERIORO                        | 589,92                     | 201,11                   |                       | 791,04 |
| TOTAL                            | 647,69                     | 0,00                     | 626,32                | 21,36  |

## OTROS DEUDORES VARIOS

| Concepto                               | Importe ejercicio anterior | Aumentos en el ejercicio | Bajas en el ejercicio | Saldo    |
|--|----------------------------|--------------------------|-----------------------|----------|
| Deudores varios                        | 3.280,21                   | 3.069,17                 | 6,12                  | 6.343,27 |
| Deudores por suplidos                  | 16,74                      |                          |                       | 16,74    |
| Deudores FEDER                         | 3,09                       |                          |                       | 3,09     |
| Deudores otras subvenciones            | 200,00                     |                          |                       | 200,00   |
| Provisión de fondos a letrados y otros | 82,80                      | 9,35                     | 4,92                  | 87,23    |
| TOTAL                                  | 3.582,85                   | 3.078,52                 | 11,04                 | 6.650,33 |
| Provisión Deudores Varios              | 2.475,26                   |                          | 0,00                  | 2.475,26 |
| Saldo                                  | 1.107,59                   |                          |                       | 4.175,07 |
| TOTAL DEUDORES VARIOS                  | 1.755,28                   |                          |                       | 4.196,44 |

- Deudores empresas del grupo son principalmente los débitos de la Asociación Mixta de Compensación de Arinaga y el Deportivo Santa Ana por su canon anual, estando totalmente provisionado. En este ejercicio ante el inminente cierre de la Sociedad Pública de Alquiler, la deuda del arrendamiento que ya es incobrable se ha incorporado a mayor inversión en la Entidad.

- 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.

El aumento en deudores este ejercicio ha sido debido a la sentencia dictada por la audiencia provincial sección nº 4 de Oviedo en el que se adjudica a OCA Construcciones y Proyectos, S.A. las viviendas y anejos de la escritura notarial de 28 de julio de 2009, con un plazo máximo para su venta de 5 años y con el dinero obtenido por la venta de los inmuebles deberá abonar a SEPES 3.069.166,99 euros. En la anterior escritura OCA debería entregar las viviendas a SEPES, como contraprestación de la venta del suelo a OCA por parte de SEPES, con lo que SEPES lo tenía contabilizado en anticipo de proveedores. En el año 2018 ya hemos cobrado 230 mil euros de esta deuda.

- 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 11.520.436,50 euros. La composición en miles de euros es la siguiente:

|                         | IMPORTE   | INTERESES<br>DEVENGADOS | AMORTIZACION<br>PRESTAMO | LARGO<br>PLAZO | CORTO<br>PLAZO | TOTAL     |
|-------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|----------------|----------------|-----------|
| A EMPRESAS PARTICIPADAS |           |                         |                          |                |                |           |
| BILBAO RIA 200          | 7.144,72  | 326,99                  |                          | 7.471,71       |                | 7.471,71  |
| SAPRESLORCA             | 2.769,50  | 896,67                  | 848,40                   |                | 2.817,76       | 2.817,76  |
| TOTAL                   | 9.914,22  | 1.223,66                | 848,40                   | 7.471,71       | 2.817,76       | 10.289,47 |
| 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          | 11.145,19 | 1.223,66                | 848,40                   | 8.702,68       | 2.817,76       | 11.520,44 |

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, 2016 y 2017 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  |          | -Activo   |          |
|---|----------|---|----------|
| (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. Minorando este activo figuran el deterioro 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. En el año 2017 se ha concedido un nuevo préstamo de 1.500.900 euros. 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 1.610,53 miles de euros, como mayor valor de la participación, llevándose a ingresos hasta este ejercicio la cantidad de 326,99 miles de euros, en este ejercicio se ha llevado 135,07 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 13.676,54 euros a largo plazo y 30.291,23 a corto plazo, de acuerdo con los siguientes vencimientos:

|                       | 2017     | 2018      | 2019     | 2020     | 2021     |
|-----------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| Préstamos al personal | 5.807,13 | 24.484,10 | 7.191,98 | 4.847,81 | 1.636,75 |

El número de trabajadores con préstamo de esta naturaleza son 9. El tipo de interés aplicado en estos préstamos está en la actualidad al 2 por ciento nominal anual.

En el año 2017 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 renegó 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 2017 de 1.358 miles de euros y se encuentra totalmente provisionado.

- Otros activos financieros compuestos por:

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| • Imposiciones a plazo corto       | 79.400 miles de euros        |
| • Intereses a cobrar a corto plazo | 8 miles de euros             |
| • Fianzas constituidas a corto     | 4 miles de euros             |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>79.412 miles de euros</b> |

La imposición son dos IPF a 3 y 6 meses en el Banco Sabadell a un interés del 0,12 por ciento y 0,16 por ciento respectivamente.

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            |
|---|--------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|------------------|
| Consorcio Río San Pedro                             | 25,01                    | 3.600,06          | (2.955,10)         |                        | 644,96           |
| Gestión Urbanística de La Rioja                     | 75,00                    | 2.614,40          |                    |                        | 2.614,40         |
| Sociedad Pública de Alquiler, S.A.                  | 100,00                   | 54.179,08         | (54.179,08)        |                        | 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                    | 15.670,94         | (2.731,93)         | (69,47)                | 12.869,54        |
| Total Empresas del Grupo                            |                          | 141.519,13        | (59.866,11)        | (69,47)                | 81.583,55        |
| Sapres Lorca  | 45,08                    | 1.358,29          |                    |                        | 1.358,29         |
| Plataforma Logística del Suroeste Europeo           | 33,33                    | 1.999,80          | (871,59)           | (1.049,90)             | 78,31            |
| Asociación Mixta de Compensación Valle De Güimar    | 30,00                    | 1.940,31          |                    |                        | 1.940,31         |
| Bilbao Ría 2000, S.A.                               | 25,01                    | 2.111,94          | (460,55)           |                        | 1.651,39         |
| 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                            |                          | 10.427,38         | (1.361,44)         | (1.049,90)             | 8.016,04         |
| Descuentos entregas a cuenta                        |                          |                   |                    |                        | 6.803,98         |
| Total Inversiones Financieras a Largo Plazo         |                          | 151.946,51        | (61.227,55)        | (1.119,37)             | 82.795,61        |
| 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.             | 10,00                    | 1.487,71          |                    |                        | 1.487,71         |
| Gestión Urbanística de Baleares                     | 5,33                     | 48,05             |                    |                        | 48,05            |
| V.P.I. Logística, S.A.                              | 0,99                     | 1.307,20          | (698,08)           |                        | 609,12           |
| total participación Vinculadas                      |                          | 3.978,69          | (812,10)           | 0,00                   | 3.166,60         |
| <b>TOTAL</b>  |                          | <b>155.925,20</b> | <b>(62.039,65)</b> | <b>(1.119,37)</b>      | <b>85.962,21</b> |

## 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 ciento, un valor bruto de la inversión a 31 de diciembre de 2017 de 54.179,08 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 minoran 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 |

La venta de las acciones de SEPES en la Sociedad Centro Intermodal de Logística, S.A. S.M.E.:

Con fecha 23 de noviembre de 2017, tuvo entrada en esta Entidad oferta de compra de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A., por el 5 por ciento de participación de la que SEPES era titular, por el precio de 8.350.000.-€, condicionada a la renuncia por parte del resto de accionistas de CILSA a sus derechos de adquisición preferente, a su aceptación antes del día 15 de diciembre, y a que la misma se formalice mediante escritura pública antes del 31 de diciembre de 2017.

El artículo 12 de los estatutos de la Sociedad establece que: Cuando algún accionista quiera enajenar sus acciones de la Clase B, vendrá obligado a comunicarlo por medio de carta certificada con acuse de recibo al Consejo de Administración, expresando el nombre del posible adquirente y las condiciones de la transmisión proyectada. Este, dentro de los diez días siguientes, pondrá el hecho en conocimiento de los demás accionistas para que, en el plazo de treinta días, manifiesten por escrito su deseo hacer uso del derecho de adquisición preferente de tales acciones, que se les reconoce. En el caso de que sean varios los accionistas que deseen hacer uso de dicho derecho, se repartirán entre ellos las acciones que se pretenda enajenar, en proporción a la participación de cada interesado. En el caso de que no haya accionistas que quieran adquirir las acciones, podrá adquirirlas la Sociedad cumpliendo las formalidades legales, en el plazo de otros quince días. Y en el supuesto de que no haya ningún accionista que desee adquirirlas, ni la Sociedad expresamente decida hacerlo, podrá procederse libremente a la enajenación pretendida, con tal de que se haga dentro de quince días contados desde la fecha en que expire el plazo concedido a la Sociedad para adquirirlas, pues en caso contrario deberá repetirse el ofrecimiento.

En todo caso, transcurrido el plazo de dos meses, desde que se presentó la solicitud de autorización, sin que la Sociedad haya contestado a la misma, se considerará que la autorización ha sido concedida y deberá procederse a la transmisión en el plazo de quince días, pues en el caso contrario deberá repetirse el ofrecimiento.

De no haber acuerdo sobre el precio de las acciones a enajenar, éste estará constituido por el valor real de las mismas. Se entenderá como valor real el que determine para cada ejercicio, el Auditor de Cuentas de la Sociedad si lo tuviere, o el designado al efecto por el Registro Mercantil.

En cumplimiento con lo anterior, el 27 de noviembre SEPES procedió a comunicar a CILSA la existencia de la oferta y sus condiciones, a fin de que practicara la comunicación prevista en el artículo 12 de los estatutos.

Con fecha 14 de diciembre, la Autoridad Portuaria de Barcelona, remitió escrito a SEPES comunicándonos que, en ese mismo día, su Consejo de Administración había acordado renunciar al derecho preferente de suscripción de acciones.

SEGIPSA Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria y Patrimonio, M.P.S.A., realizó un informe de valoración de la participación de SEPES partiendo de la actual situación de la sociedad y a la vista de sus expectativas de negocio, concluyendo que el valor de la participación de SEPES asciende a 8.250.000.-euros, de lo que resulta un valor por acción de 6.410. euros por acción.

La oferta realizada en noviembre de 2017 por Merlin Properties asciende a 8.350.000.-euros, de lo que resulta un valor unitario de 6487,95.-euros por acción. Dicha oferta supone duplicar el precio en relación a la venta que SEPES realizó en el año 2008 del 12 por ciento de su participación a favor de la Autoridad del Puerto de Barcelona, que ascendió a la cantidad total de 10.200.003,68 euros, a razón de 3.303,11.- euros por acción.

Conforme a lo anterior, el Consejo de Administración de SEPES celebrado el 14 de diciembre de 2017 autorizó la venta de 1.287 acciones de la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA) que representan el 5 por ciento del capital social de la mercantil, por el precio 8.350.000.-euros, a favor de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A., en su condición de titular de derecho de adquisición preferente y de conformidad con el artículo 12 de los Estatutos, en el apartado 4º del título VII de las normas de comercialización de la Entidad, (punto 8º), así como en artículo 175.5.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La escritura fue suscrita el pasado 20 de diciembre de 2017.

Las aportaciones a la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. por 21,58 miles de euros y la regularización de la deuda por arrendamiento de la SPA por 626,32 miles de euros.

Y el mayor valor de Bilbao Ría 2000 por los intereses implícitos del nuevo préstamo participativo.

Por otra parte debido a parte de la liquidación de la Asociación Mixta del Valle de Güimar hemos recibido la nave 12L de la manzana XV por un valor de 633.744 euros y la cantidad de 528.300 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                                     | 325,47        | 135,07   |               | 460,55      |
| LC. VA 2G2 JEREZ DE LA FRONTERA                     | 114,02        |          |               | 114,02      |
| VPI LOGÍSTICA                                       | 699,70        |          | (1,62)        | 698,08      |
| SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER                        | 53.531,17     | 647,91   |               | 54.179,08   |
| 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           | 817,74        | 53,85    |               | 871,59      |
| TOTAL   | 61.204,43     | 836,84   | (1,62)        | 62.039,65   |

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 2017 se ha realizado una aportación a la sociedad por importe de 25.587,10 euros. Por otra parte, ante la inminente liquidación, y la imposibilidad del cobro de los alquileres, esta deuda se ha contabilizado como mayor valor de la participación. En este ejercicio se ha aumentado la provisión en 647,91 miles de euros contra la provisión de riesgos y gastos, y una bajada en dicha provisión de 41,66 miles de euros, quedando un saldo en dicha provisión de 118,88 miles de euros (808,44 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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 tener patrimonio neto negativo, y por tal motivo se encuentra en causa de disolución, como lo establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital art 363 ap)d, en esta causa de disolución ya se encontraba a 31 de diciembre de 2016. Este hecho indica que existe una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad 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.

Conocido por SEPES la situación de esta sociedad, se ha instado al presidente de la misma de un plan de redimensionamiento, para poder reducir al máximo los gastos (se han disminuido los gastos de personal al haberse despedido al gerente) y aumentar los ingresos estudiando la posibilidad de ser viable la misma con minoración del canon por parte de SEPES.

- 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 unas incertidumbres, que pueden aportar dudas significativas, sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente. Estas incertidumbres están originadas por la falta de liquidez de la sociedad, para hacer frente al pago de nominal e intereses de préstamos participativos vencidos. Si bien al tratarse de préstamos participativos, son los propios socios de la entidad los acreedores, es cierto que para que la sociedad pueda seguir funcionando normalmente, resulta necesario que se cumplan los proyectos y expectativas que viene negociando con estos acreedores para el pago de dichas deudas.

- El Consejo de la sociedad Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A. tendrá lugar el 28 de marzo, no teniéndose informe del auditor a la fecha de esta formulación.

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 | (41,66)            |
| Resto del gasto del deterioro                     |                    |
| VPI Logística                                     | (1,62)             |
| Bilbao Ría 2000                                   | 135,07             |
| Plataforma Logística Suroeste Europeo             | 53,85              |
| Ayuntamiento de Almansa                           |                    |
|   | Total Resto 187,31 |
|   | TOTAL 145,65       |

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 de 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.

El préstamo tenía una duración de 10 años que comprendía desde la fecha de firma hasta el 23 de julio de 2019. Asimismo, contemplaba un período de carencia de 5 años, en el que se devengaban únicamente intereses de aplazamiento, y un período de amortización de otros 5 años mediante el pago de 10 cuotas semestrales, con un tipo de interés de Euribor más 1,60.

En el período comprendido entre los meses de julio de 2009 y julio de 2010, se llevaron a cabo 5 disposiciones, hasta completar la cuantía máxima prevista.

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

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

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

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

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

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

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

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

El valor del préstamo a 31 de diciembre de 2017 a largo plazo es 112.413,26 miles de euros y a corto plazo 12.500 miles de euros más los intereses devengados 805 miles de euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2017 a 1.855,47 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 2017 se ha dispuesto de 8.523,20 miles de euros, habiéndose amortizado por subrogación de los compradores de las viviendas por 6.041,37 miles de euros.

El valor del préstamo a 31 de diciembre a largo plazo es de 1.989,68 miles de euros y a corto plazo 91,27 miles de euros. Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 1,24 miles de euros. El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2017 a 24,86 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 cumplían las condiciones para ser beneficiarias de algún tipo de ayuda:

Plataforma Logística del Suroeste Europeo (Badajoz)

Valcorba (Soria)

El Prado Ampliación (Mérida)

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

Valcorba (Soria): 1.800 miles de euros

El Prado Ampliación (Mérida): 632.450 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: 496,58 miles de euros
- Prado ampliación: 183,23 miles de euros
- Basconia: 23,15 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 2017, 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  | 836,76            | 309,62               | 166,67           | 979,71            |
| Prado Ampliación                                    | 359,60            | 75,69                | 63,25            | 372,04            |
| Prado Ampliación Urbanización                       | 4.387,10          | 43,20                | 877,42           | 3.509,68          |
| Derribos edificaciones Basconia                     | 130,93            | 56,44                | 0,00             | 187,36            |
| <b>TOTAL PRÉSTAMOS</b>                              | <b>5.714,38</b>   | <b>484,95</b>        | <b>1.107,33</b>  | <b>5.048,80</b>   |
| Intereses de préstamos a corto plazo                |                   |                      | 806,24           |                   |
| Préstamo Vasco Mayacina a corto plazo               |                   |                      | 91,28            | 1.989,68          |
| Préstamo ICO  |                   |                      | 12.500,00        | 112.413,26        |
| Total deudas con entidades de crédito               |                   |                      | 13.397,51        | 114.402,94        |
| Deudas a largo plazo transformables en subvenciones |                   |                      |                  | 136,00            |
| Intereses de otros préstamos a corto plazo          |                   |                      | 43,20            |                   |
| Otros pasivos financieros                           |                   |                      | 2.197,10         | 6,04              |
| <b>TOTAL</b>  |                   |                      | <b>16.745,15</b> | <b>119.593,78</b> |

Otros pasivos financieros incluye Fianzas recibidas a corto plazo por importe de 1.355 miles de euros y deudas con proveedores de inmovilizado por 842 miles de euros y las fianzas recibidas a largo plazo para arrendamientos rústicos por 6 miles de euros.

c.- Anticipos de clientes

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

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| CONSTRUCCIÓN 600 VIV EN MELILLA | 27.697,89 |
| EPSA LA FLORIDA                 | 6.700,07  |
| ZAL DE VALENCIA                 | 1.260,92  |
| ANTICIPO RESTO POLÍGONOS        | 1.973,45  |
| OPCIONES DE COMPRA Y OTROS      | 23,91     |
|                                 | 37.656,25 |

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 la manzana D2 de la ZAL de Valencia (con vencimiento 2020).

#### 10 PATRIMONIO NETO

La composición del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2017 en miles de euros es:

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| CAPITAL                         | 267.276,88 |
| RESERVAS ESTATUTARIAS           | 780.861,04 |
| RESERVA REVALORIZACIÓN RDL 7/96 | 104.453,69 |

|  |              |
|--|--------------|
| OTRAS RESERVAS                           | 78,63        |
| RESULTADO NEGATIVO EJERCICIOS ANTERIORES | (371.839,31) |
| OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS             | 81.176,80    |
| SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS       | 29.704,38    |
| AJUSTE POR CAMBIO DE VALOR               | (470,49)     |
| RESULTADO DEL EJERCICIO                  | 4.094,08     |
| TOTAL                                    | 895.335,70   |

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 2017 ha sido:

| EXISTENCIAS                 | TERRENOS   | SOLARES     | CONSTRUCCIONES | SOLARES READQUIRIDOS | TOTALES      |
|-----------------------------|------------|-------------|----------------|----------------------|--------------|
| SALDO INICIAL               | 532.079,51 | 528.511,51  | 26.874,25      | 10.343,40            | 1.097.808,66 |
| APROVISIONAMIENTOS          | 2.449,10   | 1.979,13    | 2.453,86       | 0,00                 | 6.882,09     |
| COSTES INDIRECTOS           | 1.400,39   |             | 31,55          |                      | 1.431,94     |
| TRASPASOS                   | (3.004,89) | 0,00        | 3.004,89       | 0,00                 | 0,00         |
| Bº READQUISICIONES          |            |             |                |                      | 49,11        |
| DISMINUCIÓN COSTE VENTAS    | 0,00       | (10.981,40) | (5.787,59)     | (2.406,06)           | (19.175,04)  |
| TOTAL VARIACIÓN EXISTENCIAS | 844,59     | (9.002,26)  | (328,84)       | (2.406,06)           | (10.811,91)  |
| BAJA CONTRA DETERIORO       | (334,10)   | 0,00        | 0,00           | 0,00                 | (334,10)     |
| RECUPERACIONES CLIENTES     |            | 1.151,70    | 0,00           |                      | 1.151,70     |
| TRASPASO A INMOVILIZADO     | (2.938,31) |             |                |                      | (2.938,31)   |
| SALDO FINAL                 | 529.651,69 | 520.660,95  | 26.576,96      | 7.937,34             | 1.084.826,94 |
| DETERIORO VALOR             | 157.560,73 | 94.083,70   | 2.701,09       | 3.763,32             | 258.108,84   |
| TOTAL                       | 372.090,96 | 426.577,24  | 23.875,87      | 4.174,02             | 826.718,10   |
| ANTICIPO A PROVEEDORES      |            |             |                |                      | 2.684,68     |
| TOTAL EXISTENCIAS           |            |             |                |                      | 829.402,78   |

Las variaciones más importantes durante el año 2017 han sido:

En el epígrafe de aprovisionamientos:

Con respecto a las compras las más significativas han sido:

- La obras de edificación de Melilla.
- Los pagos de los justiprecios de la Zal de Valencia y Loma de Colmenar.

La baja de este año contra deterioro es por la actuación El Regatón al ser declarada no patrimonial de SEPES.

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% 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 fueron contra provisión de riesgos y gastos.

En el ejercicio 2017 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. En este año 2017 ha habido un cambio de estimación del deterioro debido a la Sentencia 59/2017 en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales. Declara nulo ciertos preceptos legales que regula el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor. En otros años para el deterioro se tenía en cuenta el IVT, realizándose un deterioro global por actuación. Este año se ha realizado un estudio por producto, en los productos que tenían deterioro no se han tenido en cuenta las plusvalías y se han deteriorado sólo los productos con margen negativo. El efecto neto de este cambio de estimación ha supuesto una reversión del deterioro de 2.164 miles de euros. Siguiendo las recomendaciones de la I.G.A.E. se ha efectuado un estudio de las parcelas que se encuentran con incidencias dentro del inventario de SEPES. Del resultado de dicho estudio se ha realizado un deterioro de las mismas por importe de 2.256 miles de euros.

En 2016 Sepes revirtió deterioro de los terrenos situados en el ZAL de Valencia por una nueva valoración de las existencias. El anterior Plan Urbanístico fue anulado mediante sentencia del TSJCV 303/2013. La nueva valoración de las existencias a 31/12/2017 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 aún no está aprobado.

El deterioro a 31 de diciembre de 2017 es de 264.246,90 miles de euros, de los cuales 6.138,06 miles de euros están en provisión de riesgos y gastos.

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.

## VARIACION EXISTENCIAS Y PROVISIÓN TERMINACIÓN PROMOCIONES 2017

En miles de euros:

|  | VARIACION PTP | VARIACION EXISTENCIAS |
|--|---------------|-----------------------|
| POR VARIACIÓN COSTES PRESUPUESTADOS DE VENTAS DE AÑOS ANTERIORES | 3.083,86      |                       |
| POR VARIACIÓN DE SUPERFICIES VENTAS DE AÑOS ANTERIORES           | (426,53)      | (1.650,44)            |
| TOTAL EJERCICIOS ANTERIORES                                      | 2.657,33      | (1.650,44)            |
| PTP AÑO COSTE REALIZADO DE LO VENDIDO                            |               |                       |
| SOLARES  | 1.155,30      | (10.289,12)           |
| TERRENOS   | 0,00          | 0,00                  |
| SOLARES READQUIRIDOS   | 0,00          | (2.406,06)            |
| CONSTRUCCIONES   | (9,66)        | (4.829,42)            |
| TOTAL AÑO  | 1.145,64      | (17.524,60)           |
| TOTAL VARIACIÓN  | 3.802,97      | (19.175,04)           |
| APROVISIONAMIENTOS Y COSTES INDIRECTOS                           |               | 8.363,14              |
| TOTAL  | 3.802,97      | (10.811,91)           |

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 lo 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 1.431,94 miles de euros.

Este año según Resolución de 14 de abril de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas no se han activado en existencias gastos financieros del crédito ICO.

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 2017 destacamos en el coste presupuestado de solares el correspondiente a coste de suelo:

- Zal de Valencia por 3.000 miles de euros.
- La Senda por 798 miles de euros.
- Loma de Colmenar 669 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.
- 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 2017 se ha dado de baja de anticipo de proveedores de Vasco Mayacina parcelas M7 y M8 por la sentencia 469/2016 por valor de 4.103,74 miles de euros explicado en deudores varios 9.1b).

## 12- MONEDA EXTRANJERA

En el ejercicio 2017 no se ha realizado ninguna operación en moneda extranjera.

|   | 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                              | 5.704.025,93                   |                | -921.652,14   |               |            |               | 4.782.373,79   |
| IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES   |                                |                |   |               |            |               | 0,00           |
| DIFERENCIAS PERMANENTES   |                                |                |   |               |            |               | 1.277.289,59   |
| Recargo y liberalidades   | 210.468,63                     |                |   |               |            |               | 210.468,63     |
| intereses ayto Almansa  | 0,00                           |                |   |               |            |               | 0,00           |
| Actualización Zal   | 14.327,46                      |                |   |               |            |               | 14.327,46      |
| Ajustes contra reservas   |                                |                |   |               | 130.841,36 |               | 130.841,36     |
| Ingresos contra Patrimonio Neto                                     |                                |                | 921.652,14  |               |            |               | 921.652,14     |
| DIFERENCIAS TEMPORARIAS   |                                |                |   |               |            |               | 7.459.278,35   |
| Provisión depreciación de valores negociables                       | 10.581,90                      |                |   |               |            |               | 10.581,90      |
| 1/5 prov valores negociables ant 2013                               | 107.109,11                     |                |   |               |            |               | 107.109,11     |
| 1/5 spa   | 8.422.057,05                   |                |   |               |            |               | 8.422.057,05   |
| Limitación a la libertad de amortización del inmovilizado           |                                | (84.066,08)    |   |               |            |               | (84.066,08)    |
| Provisión Deportivo Santa Ana                                       | 201.112,73                     |                |   |               |            |               | 201.112,73     |
| Exceso provisión por insolvencias                                   |                                | (1.197.516,36) |   |               |            |               | (1.197.516,36) |
| BASE IMPONIBLE PREVIA   |                                |                |   |               |            |               | 13.518.941,73  |
| RESERVA PN 10% AUMENTO PN   |                                |                |   |               |            |               | (319.692,27)   |
| BASE IMPONIBLE  |                                |                |   |               |            |               | 13.199.249,46  |
| COMPENSACION DE BASES IMPONIBLES NEGATIVAS DE EJERCICIOS ANTERIORES |                                | (6.759.470,87) |   |               |            |               | (6.759.470,87) |
| BASE IMPONIBLE  |                                |                |   |               |            |               | 6.439.778,59   |
| CUOTA ÍNTEGRA   |                                |                |   |               |            |               | 1.609.944,65   |
| RETENCIONES y PAGOS A CUENTA  |                                |                |   |               |            |               | 7.228,31       |
| LÍQUIDO A PAGAR   |                                |                |   |               |            |               | 1.602.716,34   |

## 13- SITUACIÓN FISCAL

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 Cuentas anuales 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 42.110.285,25 euros, 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. En la aprobación de las cuentas no se incluyó estos deterioros en la base imponible.

A pesar de esto el Consejo de Administración de Sepes acordó:

. Por una parte unas consultas a Oficina Nacional de Contabilidad de la I.G.A.E. sobre la contabilización de la participación de la SPA contestación recibida el 22 de noviembre considerando que la contabilidad era correcta no pudiendo dar de baja la inversión financiera hasta su liquidación definitiva. Y una consulta a la Dirección General de Tributos sobre su inclusión en la base imponible del Impuesto de Sociedades, no habiéndose producido a esta fecha su contestación.

. El pago de una complementaria en el ejercicio 2017 incluyendo como aumento de la base imponible 1/5 del deterioro de las SPA (8.422 miles de euros), pagada el 4 de octubre de 2017. Este año también se ha incluido.

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                     | (3.299,81)     |
| Compensación de bases imponibles negativas | 1.689,87       |
| Gasto por impuesto de Sociedades 2017      | (1.609,94)     |

Ajustes al resultado contable:

Los aumentos más importantes han sido:

. Los recargos y sanciones por ajuste permanente.

. Las provisiones por depreciación de valores negociables, Y el 1/5 de los deterioros de valores negociables deducidos con anterioridad al 2013.

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 2015 existen para compensar en ejercicios futuros las siguientes bases negativas:

| AÑOS     | BI NEGATIVAS     | COMPENSACIONES | SALDO BI NEGATIVAS |
|----------|------------------|----------------|--------------------|
| AÑO 2011 | (7.082.097,94)   | 7.082.097,94   | 0,00               |
| AÑO 2012 | (32.828.965,87)  | 4.807.342,77   | (28.021.623,10)    |
| 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) | 11.889.440,71  | (231.357.231,59)   |

#### 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 2017 según esta prorrata fue el 96 por ciento (79% en el año 2016).

El saldo deudor con las administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 en miles de euros es el siguiente:

| CONCEPTO   | IMPORTE |
|--|---------|
| Gobierno de Navarra Deudor por devolución Impuesto Sociedades 2016 | 7,97    |
| Hacienda Pública deudor por IGIC                                   | 44,68   |
| Deudor por IPSI  | 284,39  |
| TOTAL  | 337,04  |

El saldo de otras deudas con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 en miles de euros es el siguiente:

| CONCEPTO                                     | IMPORTE |
|--|---------|
| Hacienda Pública acreedor por IVA            | 781,75  |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 169,92  |
| Acreedor por IPSI                            | 30,31   |
| TOTAL  | 981,98  |

## 14- INGRESOS Y GASTOS

La variación de existencias se detalla en la Nota 11.

Las inversiones en existencias para la actividad ordinaria de la entidad se detallan por comunidades autónomas para el año 2017 en miles de euros:

| COMUNIDADES        | TOTAL    |
|--------------------|----------|
| Andalucía          | 373,08   |
| Aragón             | 41,85    |
| Asturias           | 9,90     |
| Cantabria          | 3,05     |
| Castilla la Mancha | 180,93   |
| Castilla León      | -395,58  |
| Cataluña           | 0,00     |
| Extremadura        | 102,95   |
| Galicia            | 122,73   |
| Madrid             | 154,16   |
| Murcia             | 298,88   |
| Navarra            | 2,58     |
| Rioja              | 168,83   |
| Valencia           | 91,33    |
| Canarias           | 649,61   |
| Melilla            | 759,74   |
| Ceuta              | 4.257,76 |
| Islas Baleares     | 26,12    |
| País Vasco         | 34,18    |
| TOTAL              | 6.882,09 |

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

| COMUNIDADES        | TOTAL     |
|--------------------|-----------|
| Andalucía          | 1.697,41  |
| Aragón             | 541,07    |
| Asturias           | 1.643,59  |
| Cantabria          | 0,00      |
| Castilla la Mancha | 6.021,03  |
| Castilla León      | 2.835,32  |
| Cataluña           | 0,00      |
| Extremadura        | 953,59    |
| Galicia            | 397,00    |
| Madrid             | 690,74    |
| Murcia             | 1.928,00  |
| Navarra            | 0,00      |
| Rioja              | 1.165,00  |
| Valencia           | 1.649,25  |
| Canarias           | 782,00    |
| Melilla            | 4.272,24  |
| Ceuta              | 869,36    |
| TOTAL              | 25.445,61 |

Las ventas más importantes han sido:

- La venta de la parcela RC16 del polígono de uso residencial Aguas Vivas Ampliación por 5,12 millones de euros.
- La venta de 6 parcelas en el polígono industrial Cerro San Cristóbal Ampliación por un importe de 2,32 millones de euros
- La venta de 3 parcelas en el polígono industrial “Los Camachos Sur etapa I” por un importe de 1,50 millones de euros.
- La venta de la parcela 1 del polígono Santa Ana al Ayuntamiento de Rivas por un importe de 0,69 millones de euros, como resultado de la regularización del polígono.
- La entrega de 42 viviendas protegidas en Melilla por 4,27 millones de euros.

- 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 11 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, y el aumento en el deterioro de clientes explicado en la nota 9.1 También han aumentado otros gastos de gestión corriente explicado principalmente por el aumento en este ejercicio de parcelas recuperadas.

- La evolución y el detalle de la partida 6.b. Cargas sociales en miles de euros es la siguiente:

|  | 2017     | 2016     |
|--|----------|----------|
| SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA EMPRESA | 1.743,80 | 1.780,21 |
| GASTOS SOCIALES                        | 73,34    | 93,98    |
| TOTAL                                  | 1.817,14 | 1.874,19 |

El artículo 23 del Convenio Colectivo de SEPES establece la obligación de 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 2017 no se ha abonado ninguna cantidad por este concepto 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 venta de las acciones del Centro Intermodal de Logística, S.A. (detallada en el punto 9.2) por un valor de 8,35 millones de euros que ha producido un beneficio de 7,42 millones de euros. Y lo recibido de la liquidación parcial de la Junta mixta del valle de Güimar.

. 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 118,34 miles de euros y Bilbao Ría 2000 por 135,08 miles de euros.

. La disminución de gastos financieros en un 30 por ciento es debido principalmente a la amortización del principal de 25 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 7.146 miles de euros:

Dicho importe se compone principalmente de:

Dotación por la venta de la ZAL de Valencia con un saldo de 867 miles de euros por la manzana, D2, se ha provisionado este año por su actualización 14,33 miles de euros.

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 6.138 miles de euros.

Y la parte de la provisión a SPA que supera el valor de su participación explicada en la nota anterior 9 con un saldo de 118,88 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 |
|---------------------------------|---------------|--------|------------|------------------------|-------------|
| PROV. IBI                       | 11.326,95     | 119,32 | (1.565,52) |                        | 9.880,75    |
| PROV. IAE                       | 103,87        | 31,95  | (15,15)    |                        | 120,67      |
| PROV.POLIG TERMINADOS           | 4.091,57      | 0,00   | 0,00       |                        | 4.091,57    |
| PROV RIESGOS Y GASTOS           | 9.546,15      | 161,99 | (2.561,88) |                        | 7.146,26    |
| TOTAL PROVISIONES A LARGO PLAZO | 25.068,53     | 313,26 | (4.142,54) | 0,00                   | 21.239,25   |

A corto plazo:

| CONCEPTO                                   | SALDO INICIAL | ALTAS    | BAJAS      | TRASPASO DE LARGO PLAZO | SALDO FINAL |
|--|---------------|----------|------------|-------------------------|-------------|
| PROVISION PARA IMPUESTOS                   | 2.461,74      | 800,02   | (1.098,40) | 0,00                    | 2.163,35    |
| LITIGIO RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA | 1.177,82      | 0,00     | (1.177,82) | 0,00                    | 0,00        |
| RETRIBUCIONES AL PERSONAL                  | 10,58         | 0,00     | 0,00       | 0,00                    | 10,58       |
| PTP  | 17.801,73     | 596,63   | (4.399,60) | 0,00                    | 13.998,77   |
| TOTAL PROVISIONES A CORTO PLAZO            | 21.451,87     | 1.396,65 | (6.675,82) | 0,00                    | 16.172,70   |

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 27 de enero de 2017 se ha dictado la resolución firme de la Sentencia 469/2016 del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 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, de los cuales se han cobrado en el año 2018 230 miles de euros. Como consecuencia de dicha sentencia SEPES tenía provisionado la diferencia entre el activo contabilizado y lo resuelto por la sentencia (1.035 miles de euros). Al ser declarada la sentencia firme en este ejercicio se dado de baja la provisión.

#### CONTINGENCIAS

Los avales que la entidad tiene provienen de los años 1995 a 2014, habiéndose dado de baja este año cuatro de los años 1996,1997, 1998 y 2010.

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 2017 son los siguientes:

| Nº REG.ESP.AVALES        | IMPORTE      | FECHA CONST.INSCRIP. | TIPO COMISIÓN   | TOTAL GASTOS AVAL |
|--------------------------|--------------|----------------------|-----------------|-------------------|
| 263410-0301.98027.909274 | 601.012,10   | 27/01/1998           | 0,10 por ciento | 1.203,02          |
| 2370-988-81388500001     | 1.565.557,16 | 11/07/2012           | 0,13 por ciento | 7.827,80          |
| 2370-988-140260100002    | 191.812,05   | 10/07/2014           | 0,13 por ciento | 959,08            |
| 0049-1810-1187.8         | 26.470,13    | 29/09/1995           | 0,50 por ciento | 531,35            |
| 0049-1810-1228.9         | 53.854,16    | 14/02/1996           | 0,30 por ciento | 162,01            |
| 0049-1810-1366.8         | 272.055,09   | 24/06/1997           | 0,30 por ciento | 2.450,01          |
| 0049-1810-95-2110011226  | 792.935,67   | 08/01/2010           | 0,10 por ciento | 3.173,71          |
| 0049-1810-91-2110011485  | 20.000,00    | 29/09/2010           | 0,25 por ciento | 100,95            |
|                          | 3.523.696,36 |                      |                 | 16.407,93         |

A 31 de diciembre de 2017 están vivos los siguientes avales:

| BANCO        | IMPORTE      | ENTIDAD BENEFICIARIA                   | FECHA CONST. INSCRIP. | CONCEPTO  | TIPO TRIM. COMIS. RIESGO |
|--------------|--------------|--|-----------------------|---|--------------------------|
| BBVA         | 1.565.557,16 | AYUNTAMIENTO DE MADRID                 | 11/07/2012            | EJECUCION OBRAS PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS          | 0,13 por ciento          |
| BBVA         | 191.812,05   | AYUNTAMIENTO DE MADRID                 | 10/07/2014            | ADIC. MODIF. EJEC. OBRAS PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS | 0,13 por ciento          |
| 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 por ciento          |
| SANTANDER    | 792.935,67   | AYUNTAMIENTO DE PUERTOLLANO            | 08/01/2010            | URBANIZACION ACTUACION SECTOR V PUERTOLLANO           | 0,10 por ciento          |
| 819.405,80   |              |  |                       |   |                          |
| TOTAL        | 3.177.787,11 |  |                       |   |                          |

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 % DE SEPES |
|-----------------|----------------------|--------------------------|
| Bilbao Ría 2000 | 57.849,99            | 14.471,17                |

#### 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 2017 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    |
| 2.017 |          | 877      |
| TOTAL | 173.444  | 144.451  |

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        | 2.126                 | 1.475              |
| 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        | 16.233                | 2.365              |
| GALICIA               | 12.558         | 12.558             | 17.798                | 18.599                | 12.558              | 0        | 12.512                | 46                 |
| ANDALUCIA             | 18.748         | 18.748             | 26.706                | 26.788                | 18.748              | 0        | 16.420                | 2.327              |
| 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        | 5.121                 | 1.640              |
| TOTAL                 | 82.598         | 84.339             | 130.481               | 153.821               | 84.342              | 3        | 75.430                | 8.913              |
| FEDER NUEVO 2000-2007 |                |                    |                       |                       |                     |          |                       |                    |
| ANDALUCIA             | 22.905         | 22.905             | 45.810                | 51.293                | 22.905              | 0        | 14.034                | 8.871              |
| VALENCIA              | 30.343         | 30.343             | 60.686                | 62.201                | 30.343              | 0        | 25.090                | 5.253              |
| ASTURIAS              | 3.895          | 3.895              | 7.790                 | 8.071                 | 3.895               | 0        | 2.635                 | 1.260              |
| CEUTA                 | 322            | 322                | 410                   | 906                   | 322                 | 0        | 202                   | 120                |
| CASTILLA - LA MANCHA  | 16.400         | 16.400             | 32.800                | 35.413                | 16.400              | 0        | 14.539                | 1.861              |
| GALICIA               | 9.401          | 9.401              | 18.802                | 24.904                | 9.401               | 0        | 7.905                 | 1.496              |
| MURCIA                | 5.070          | 5.070              | 10.141                | 20.124                | 5.070               | 0        | 3.940                 | 1.130              |
| ARINAGA NAVES         | 736            | 767                | 1.472                 | 1.535                 | 767                 | 0        | 672                   | 95                 |
| TOTAL FEDER NUEVO     | 89.073         | 89.104             | 177.911               | 204.446               | 89.104              | 0        | 69.018                | 20.086             |
| TOTAL FEDER           | 171.671        | 173.444            | 308.392               | 358.267               | 173.447             | 3        | 144.448               | 28.999             |

Los Fondos Feder tienen a 31 de diciembre de 2017 un pasivo por impuesto diferido de 7.249,67 miles de euros.

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 2017 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 SUBVENCION |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|------------------|
| BARRIO SAN ISIDRO             | 3.982,50             | 3.982,50            | 0,00                | 995,63                       | 2.986,88         |
| VASCO MAYACINA                | 1.884,00             | 1.884,00            | 1.506,12            | 94,47                        | 283,41           |
| AGUAS VIVAS                   | 5.602,00             | 5.602,00            | 536,90              | 1.266,28                     | 3.798,83         |
| LOMA DE COLMENAR              | 2.019,00             | 2.019,00            | 1.211,84            | 201,79                       | 605,37           |
| TOTAL RESIDENCIALES           | 13.487,50            | 13.487,50           | 3.254,85            | 2.558,16                     | 7.674,49         |
| TARAZONA                      | 200,00               | 0,00                | 44,96               | 38,76                        | 116,28           |
| TOTAL                         | 13.687,50            | 13.487,50           | 3.299,81            | 2.596,92                     | 7.790,77         |

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

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

|                  | SALDO AÑO ANTERIOR |                   | AUMENTOS DEL AÑO |                   | APLICACIONES AÑO |                   | SALDO     |                   |
|------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------|-------------------|
|                  | PN                 | IMPUESTO DIFERIDO | PN               | IMPUESTO DIFERIDO | PN               | IMPUESTO DIFERIDO | PN        | IMPUESTO DIFERIDO |
| Residenciales    | 7.938,28           | 2.646,09          |                  |                   | 351,73           | 87,93             | 7.674,49  | 2.558,16          |
| Tarazona         | 116,28             | 38,76             |                  |                   |                  |                   | 116,28    | 38,76             |
| Feder            | 22.406,84          | 7.468,95          |                  |                   | 877,14           | 219,28            | 21.748,98 | 7.249,67          |
| Argame           | 164,63             |                   |                  |                   |                  |                   | 164,63    |                   |
| TOTAL SUBVENCION | 30.626,03          | 10.153,81         |                  |                   | 1.228,87         | 307,22            | 29.704,38 | 9.846,59          |

Los activos por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2017 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 imposables negativas      | 413,10  |
| Activo Impuesto Diferido Criterio de Caja  | 0,03    |
| TOTAL                                      | 611,91  |

## 20 ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

No existen en el año 2017.

## 21 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El Consejo de Bilbao Ría 2000 en su sesión del 19 de marzo de 2018 aprobó la formalización de un nuevo préstamo participativo entre la Sociedad y sus accionistas por un importe de 4 millones de euros, con desembolso antes del 30 de junio de 2018.

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

Durante el ejercicio 2017 el liquidador de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. ha tenido conocimiento de la sentencia de tres de los cuatro procesos que estaban pendientes, con fecha 5 de febrero de 2018 se ha logrado el archivo definitivo del último litigio. Actualmente la práctica totalidad de las operaciones liquidatorias están realizadas, una vez concluido el proceso de auditoría de las cuentas anuales de este ejercicio, y en la medida en que sea posible, se pretende extinguir la SPA en el del ejercicio 2018.

## 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 2017 de 166,21 miles de euros más IVA, estando las cuotas de 2014, 2015, 2016 y 2017 provisionadas, siguiendo un criterio de prudencia.

## 23 OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2017 son 148, quedando una plantilla a 31 de diciembre de 147 trabajadores, sin incluir presidente y consejeros.

En el presente ejercicio 2017, estuvo temporalmente vacante dos efectivos, procedentes de la Dirección Financiera y Comercial. Del resto de la plantilla este año se han dado de baja 1 trabajadores por jubilación y 6 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:   | Nº MEDIO DE EMPLEADOS |      | Nº MEDIO DE EMPLEADOS discapacitados >=33% |      |
|---|-----------------------|------|--|------|
|   | 2017                  | 2016 | 2016                                       | 2015 |
| Consejeros  | 8                     | 8    |  |      |
| Total Consejeros  | 8                     | 8    |  |      |
| Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)                 | 1                     | 1    |  |      |
| Resto de directores y gerentes  | 4                     | 3    |  |      |
| Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo | 107                   | 112  |  |      |
| Empleados administrativos y otros empleados de oficina                        | 37                    | 39   |  |      |
| Ocupaciones elementales   |                       |      |  |      |
| Total trabajadores  | 149                   | 155  |  |      |

|   |                    | A FINAL DE EJERCICIO |         |
|---|--------------------|----------------------|---------|
|   |                    | 2017                 |         |
|   |                    | Hombres              | Mujeres |
| Consejeros  |                    | 7                    | 1       |
|   | Total consejeros   | 7                    | 1       |
| Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)                 |                    |                      | 1       |
| Resto de directores y gerentes  |                    | 3                    |         |
| Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo |                    | 57                   | 49      |
| Empleados administrativos y otros empleados de oficina                        |                    | 13                   | 24      |
| Ocupaciones elementales   |                    |                      |         |
|   | Total trabajadores | 73                   | 74      |

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 2017 asciende a la cantidad de 59.422 euros correspondientes a 10 Consejos, frente a los 47.377 euros en 2016 correspondientes a 9 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 2017 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 261,66 miles de euros (237,72 miles de euros el año 2016), mientras que la retribución de la Directora General (alto cargo), ha sido de 107,66 miles de euros (106,59 miles de euros año 2016) más 4,80 miles de euros de antigüedad (4,22 miles de euros en 2016).

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% 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         | 11.659.107,30        | 535.421,70          | 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         | 7.055.862,80         | -78.995,72          | 11.874.750,00        |
| CRUCERO OESTE **                           | 11.363.413,32         | 6.066.181,90         | -253.002,58         | 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         | 0,00                 | 92.520,00           | 13.260.784,00        |
| 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>169.532.928,35</b> | <b>80.212.467,76</b> | <b>2.216.210,59</b> | <b>85.223.150,00</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, TINSA, 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 procedió 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.

Ejercicio 2017: En el ejercicio 2017 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. En este año 2017 ha habido un cambio de estimación del deterioro debido a la Sentencia 59/2017 en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales. Declara nulo ciertos preceptos legales que regula el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor. En otros años para el deterioro se tenía en cuenta el IVT, realizándose un deterioro global por actuación. Este año se ha realizado un estudio por producto, en los productos que tenían deterioro no se han tenido en cuenta las plusvalías y se han deteriorado sólo los productos con margen negativo. El efecto neto de este cambio de estimación ha supuesto una reversión del deterioro de 2.164 miles de euros. Siguiendo las recomendaciones de la I.G.A.E. se ha efectuado un estudio de las parcelas que se encuentran con incidencias dentro del inventario de SEPES

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 2017 | VALOR NETO |
|---|------------|---------------------|--------------------|------------|
| PP-1 LA FLORIDA (PAU-NO-2)                          | 15.000,00  | 12.194,53           |                    | 2.805,47   |
| APR 10.02 (OPERACION CAMPAMENTO)                    | 41.874,88  | 33.127,29           | 170,07             | 8.577,51   |
| PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL DE TORDESILLAS          | 13.659,75  | 782,23              | 327,40             | 12.550,12  |
| PARQUE HUELVA EMPRESARIAL 2ª FASE                   | 6.342,05   | 871,32              | 58,66              | 5.412,07   |
| GUADALHORCE (PERI II)                               | 3.080,83   | 357,16              | 4,23               | 2.719,45   |
| CTRA. ISLA RESTO                                    | 3.179,97   | 642,00              | 43,50              | 2.494,48   |
| BUZANCA   | 1.184,53   | 205,19              | 12,30              | 967,05     |
| ESPIRITU SANTO MANZANAS III Y XIV                   | 1.025,01   | 713,28              | 0,00               | 311,73     |
| VEGA DE SANTA CECILIA 2ª FASE                       | 916,21     | 50,20               | 0,00               | 866,01     |
| LUGAR DE VIO  | 285,05     | 14,54               | 0,62               | 269,89     |
| MANZANARES RESIDENCIAL                              | 100,01     | 44,98               | 0,00               | 55,04      |
| BUENAVISTA  | 12.424,61  | 1.384,71            | 101,77             | 10.938,12  |
| PALENCIA RESIDENCIAL (1.563 VIV) S. 3R              | 16.538,75  | 10.175,73           | 21,70              | 6.341,32   |
| PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 2AE              | 8.722,64   | 3.240,91            | 17,27              | 5.464,46   |
| PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 7AE              | 2.584,96   | 1.475,75            | 13,19              | 1.096,02   |
| PARQUE EMPRESARIAL DE PALENCIA SUZ 8AE              | 4.026,16   | 1.205,89            | 26,59              | 2.793,68   |
| INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL (ORETANIA)                | 20.068,72  | 8.181,78            | 12,19              | 11.874,75  |
| L'ALFAC III FASE ESTE                               | 65,00      | 0,00                | 2,88               | 62,11      |
| L'ALFAC III FASE OESTE                              | 23,55      | 0,00                | 1,04               | 22,51      |
| LA ALJAU  | 11.104,44  | 5.791,81            | 6,43               | 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 SEC. SSU 5.9 (Santa Cruz de Tenerife) | 14.555,96  | 12.124,39           |                    | 2.431,57   |
| SECTOR SUS-S-24 LINARES (Jaén)                      | 10.070,88  | 9.174,45            |                    | 896,43     |
| PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS (Valencia)             | 9.110,98   | 3.088,75            |                    | 6.022,23   |
| PARQUE DE ARTILLERÍA (Valencia)                     | 21.821,54  | 13.300,76           |                    | 8.520,78   |
| CUARTEL DE ARTILLERÍA (Sevilla)                     | 23.474,17  | 8.153,93            |                    | 15.320,23  |
| PLATAFORMA LOGISTICA DEL SUROESTE EUROPEO           | 19.903,50  | 287,17              | 8,01               | 19.608,32  |
| CRUCERO OESTE                                       | 11.420,24  | 7.730,77            | 20,34              | 3.669,13   |
| TROCADERO RESTO                                     | 773,08     | 773,08              | 0,00               | 0,00       |
|   | 329.330,11 | 156.712,53          | 848,20             | 171.769,38 |

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

Al inicio de la liquidación, la SPA soportaba una altísima litigiosidad, con más de 170 litigios civiles en tramitación en diversas instancias. Puesto que la extinción de la sociedad exige, legal y registralmente, el previo cierre y liquidación de cualquier proceso judicial, ello ha obligado a que una de las tareas fundamentales desarrolladas por el Liquidador durante todos estos años ha sido la de gestionar la terminación de todos los procesos judiciales abiertos.

Durante el ejercicio 2017 se ha tenido conocimiento de las sentencias de los tres procesos civiles que estaban pendientes.

En paralelo y como consecuencia de la extinción de todos los contratos laborales, la SPA recibió numerosas demandas cuestionando tanto los despidos como por reclamación de la paga extraordinaria de navidad de 2012. Las reclamaciones salariales fueron finalizadas en 2015 y los pleitos por despidos consumieron un mayor tiempo con apelaciones incluidas hasta obtener su resolución favorable a la SPA. El último de los procesos se ha archivado definitivamente el 5 de febrero de 2018, notificado el día 12 del citado mes.

Por todo ello y dado que la práctica totalidad de las operaciones liquidatorias están realizadas, es intención del liquidador extinguir definitivamente la Sociedad, una vez que concluya el proceso de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 y del Balance Final.

Durante el ejercicio 2017 el liquidador de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. ha tenido conocimiento de la sentencia de tres de los cuatro procesos que estaban pendientes, con fecha 5 de febrero de 2018 se ha logrado el archivo definitivo del último litigio.

Actualmente la práctica totalidad de las operaciones liquidatorias están realizadas, una vez concluido el proceso de auditoría de las cuentas anuales de este ejercicio, y en la medida en que sea posible, se pretende extinguir la SPA en el primer semestre del ejercicio 2018 con fecha de efectos del 31 de diciembre de 2017.

C) Disolución S.M.E. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Consejo de Ministros del Gobierno de España adoptó el acuerdo de autorizar la extinción de la Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de La Rioja, S.A., y el Consejo de Administración de SEPES con fecha 31 de enero de 2018 acordó autorizar la disolución y liquidación de dicha sociedad mercantil. Por parte de los consejeros de SEPES, el pasado Consejo de Administración de 14 de marzo, se ha solicitado la Junta Extraordinaria para su liquidación y el resto de acuerdos que procedan.

D) 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 confort 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 confort 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 confort 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.

El 22 de junio de 2017 se suscribió un cuarto préstamo participativo de 6 millones de euros

Por lo tanto SEPES al cierre de 2017 ha aportado su porcentaje correspondiente, que asciende a la cantidad de 8.755,25 miles de euros (2.5 millones de euros en el 2014; 2.25 millones de euros en el 2015, 2,5 millones de euros en el 2016 y 1,5 en el año 2017).

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

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

El Consejo de Bilbao Ría 2000 en su sesión del 19 de marzo de 2018 aprobó la formalización de un nuevo préstamo participativo entre la Sociedad y sus accionistas por un importe de 4 millones de euros, con desembolso antes del 30 de junio de 2018.

- E) 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.

- F) Con fecha 11 de diciembre de 2007 se suscribió un Acuerdo Marco entre el Ministerio de Vivienda y la Ciudad Autónoma de Melilla para financiar un Plan de Urbanización y Construcción de 600 viviendas protegidas para arrendamiento en dicha Ciudad.

El Acuerdo respondía entre otros, al hecho de que un sector importante de la población de la Ciudad de Melilla no podía hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

En desarrollo de dicho Acuerdo Marco, SEPES y el Ministerio de Vivienda suscribieron con fecha 21 de diciembre de 2007 Convenio de Colaboración para la construcción de 600 viviendas protegidas en Melilla,

Posteriormente, con fecha 18 de noviembre de 2008 se suscribió nuevo Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y SEPES, actualizando el suscrito anteriormente entre ambos de fecha 21 de diciembre de 2007 (incorporando financiación y forma de pago para las anualidades 2008 a 2012) y cuyo plazo de vigencia finalizaba el 31 de diciembre de 2012.

Previamente a la finalización del anterior Convenio, con fecha 18 de noviembre de 2011 se suscribió una Adenda entre Ministerio de Fomento y SEPES, ampliando la vigencia del mismo hasta el 31 de diciembre de 2017 y ajustando la forma de pago y anualidades previstas inicialmente. A este respecto, se suscribió por el Ministerio, la Ciudad de Melilla y SEPES con fecha 1 de julio de 2015 un Programa de Actuación suscrito, que detallaba el desarrollo de los anteriores acuerdos en cuatro fases de ejecución.

#### 1ª FASE:

Se correspondería con la ejecución en suelos propiedad de SEPES, adquiridos al Ministerio de Defensa, de 60 viviendas.

Ejecución de 60 viviendas en las Parcelas S-1 Y S-2 en el CUARTEL GABRIEL MORALES.

Con fecha 13 de diciembre de 2012 se iniciaron las obras correspondientes a las indicadas 60 viviendas a ejecutar en las referidas parcelas, suscribiendo con fecha 5 de marzo de 2015 acta de recepción de las mismas y el acta de entrega de la promoción a favor del Ministerio y simultáneamente de la Ciudad Autónoma.

#### 2ª FASE:

La segunda fase se corresponde con dos promociones de 42 y 47 viviendas respectivamente:

Ejecución de 42 viviendas en cuatro parcelas del BARRIO HEBREO:

Con fecha 25 de junio de 2015 se iniciaron las obras correspondientes a las indicadas viviendas, suscribiendo con fecha 27 de junio de 2017 el acta de recepción de las mismas y el acta de entrega de la promoción a favor del Ministerio y simultáneamente de la Ciudad Autónoma.

47 Viviendas en dos parcelas

Con fecha 26 de agosto de 2014 se iniciaron las obras correspondientes a las indicadas viviendas, suscribiendo con fecha 20 de abril de 2016 el acta de recepción de las mismas y el acta de entrega de la promoción a favor del Ministerio y simultáneamente de la Ciudad Autónoma.

#### 3ª FASE:

Se corresponde con la ejecución de otras 211 viviendas en dicha Ciudad. El desarrollo de esta Fase está condicionado a que se aporten por la Ciudad de Melilla los suelos donde se desarrollarían las promociones diferentes, y redactados los correspondientes proyectos de ejecución.

Actualmente se van a iniciar las obras de edificación de las primeras 21 viviendas de la indicada 3ª Fase, adjudicadas por el Consejo de Administración el pasado 2 de marzo de 2018 (Ejecución de 21 viviendas en C/ Cuesta de la Viña Nº 33-35)

4ª FASE:

Comprenderá únicamente la ejecución del número de viviendas que, con arreglo a la financiación prevista de 48 M€ para el Plan previsto quede por completar una vez finalizada la ejecución de la 3ª Fase.

Considerando que actualmente está todavía pendiente de acreditar la disponibilidad de los suelos donde se desarrollaran el resto de las 211 viviendas pendientes de ejecución en la 3ª FASE establecida en el referido Programa y con objeto de completar la construcción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento en dicha Ciudad, se ha suscrito con fecha 1 de diciembre de 2017 una Nueva Adenda al referido Convenio, ampliando los plazos de vigencia del mismo hasta el 2 de octubre de 2020.

24 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 2017 y 2016 ha sido:

|   | 2017         |
|---|--------------|
|   | DIAS         |
| PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES     | -6           |
| RATIO DE OPERACIONES PAGADAS            | -4           |
| RATIO DE OPERACIONES PENDIENTES DE PAGO | -12          |
|   | IMPORTE      |
| TOTAL PAGOS REALIZADOS                  | 1.839.091,22 |
| TOTAL PAGOS PENDIENTES                  | 585.300,56   |

|   | 2016         |
|---|--------------|
|   | DIAS         |
| 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   |

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 2017****1.- MEMORIA DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS**

En este ejercicio 2017, los beneficios han ascendido a 4.094,08 miles de euros, siguiendo la senda positiva de los últimos ejercicios.

Las ventas en este ejercicio 2017 han ascendido a 25,45 millones de euros.

Las ventas más importantes de suelo residencial son las correspondientes a la parcela RC16 de la Actuación Aguas Vivas Ampliación en Guadalajara por importe de 5,12 millones de euros y la venta de 2 pisos de Vasco Mayacina en Mieres por importe de 0,30 millones de euros.

En el ámbito industrial pueden destacarse la venta de 6 parcelas en el Polígono Industrial Cerro San Cristóbal Ampliación por un importe de 2,32 millones de euros y la venta de 3 parcelas en la Actuación Industrial Los Camachos Sur etapa I por un importe de 1,50 millones de euros.

Respecto a la edificación de viviendas podemos destacar la finalización y entrega de 42 viviendas protegidas en la Ciudad Autónoma de Melilla por un importe de 4,27 millones de euros.

Y en el ámbito de regularizaciones patrimoniales cabe citar la materialización de la venta de la parcela 1 del Polígono Santa Ana al Ayuntamiento de Rivas por un importe de 0,69 millones de euros.

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

|                                       | <u>Millones euros</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|
| ZONA CENTRO                           | 9,86                  |
| ZONA NORTE                            | 4,94                  |
| ZONA SUR                              | 4,12                  |
| ENTREGA DE VIVIENDAS                  | 4,27                  |
| OTROS (EXPROPIACIONES Y RESOLUCIONES) | <u>2,26</u>           |
| TOTAL                                 | 25,45                 |

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

Una de las premisas de los concursos, establecidas en dichas normas de comercialización dada la delicada situación económica existente en aquel momento, fue priorizar las ventas con pago al contado. En este sentido, el 78 por ciento de las ventas de 2017, han sido al contado, con el consiguiente efecto beneficioso para la situación económica de la Entidad.

Debe destacarse en el capítulo de ingresos, los obtenidos como consecuencia de la venta de 1.287 acciones propiedad de SEPES de la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA) que representaban el 5 por ciento del capital social de la mercantil, por el precio 8.350.000.-euros, a favor de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A., en su condición de titular de derecho de adquisición preferente, de conformidad con el artículo 12 de los Estatutos.

El importe de las ventas junto con el ingreso por la venta de las acciones de la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A., suponen un total de 33,8 millones de euros

Respecto a las Inversiones realizadas en 2017 se han centrado principalmente en la mejora y la finalización de las actuaciones realizadas. En especial, la terminación de las obras de edificación de las 42 viviendas en Melilla y el pago de los justiprecios de la Zal de Valencia y Loma de Colmenar.

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 2017, no se han podido iniciar como consecuencia de estar pendiente algún trámite o aprobación de instrumento urbanístico, como por ejemplo es el caso de los cuarteles de Valencia.

#### A. Endeudamiento financiero.

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

El préstamo tenía una duración de 10 años que comprendía desde la fecha de firma hasta el 23 de julio de 2019. Asimismo, contemplaba un período de carencia de 5 años, en el que se devengaban únicamente intereses de aplazamiento, y un período de amortización de otros 5 años mediante el pago de 10 cuotas semestrales, con un tipo de interés de Euribor más 1,60.

En el período comprendido entre los meses de julio de 2009 y julio de 2010, se llevaron a cabo 5 disposiciones, hasta completar la cuantía máxima prevista.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### B. Personal

La plantilla de la Entidad ha disminuido en los 5 últimos ejercicios en torno al 15%, debido a jubilaciones y excedencias con la consecuente amortización de determinados puestos de trabajo.

#### C. Morosidad

Otro de los retos a los que se enfrentaba la Entidad era el de la morosidad, circunstancia que hizo necesaria, entre otras medidas, la formalización de un procedimiento de gestión de morosidad en diciembre de 2012, que se ha venido aplicando

durante estos años y que ha supuesto una reducción significativa de los saldos morosos, así como de la carga administrativa de su gestión.

La morosidad de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97,2 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 2017 única y exclusivamente por el incremento de los intereses de demora:

| IMPORTE EN MILES DE EUROS          | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| PRINCIPAL VENCIDO                  | 27.571,98 | 34.797,86 | 36.620,49 | 39.198,95 | 37.987,28 | 37.390,67 | 35.608,23 |
| PRINCIPAL PENDIENTE DE VENCIMIENTO | 45.322,93 | 32.564,97 | 22.590,53 | 14.847,35 | 6.544,55  | 2.968,57  | 1.406,55  |
| INTERESES VENCIDOS                 | 5.250,63  | 6.121,41  | 6.426,49  | 6.197,37  | 5.658,11  | 5.376,82  | 5.081,16  |
| INTERESES PENDIENTE DE VENCIMIENTO | 3.765,60  | 3.182,70  | 2.013,98  | 1.200,95  | 586,25    | 343,22    | 163,61    |
| INTERESES DE DEMORA                | 12.500,32 | 16.955,60 | 18.894,25 | 21.746,85 | 24.050,23 | 27.398,84 | 31.644,86 |

El deterioro de clientes durante este ejercicio ha sido de 10,58 millones de euros.

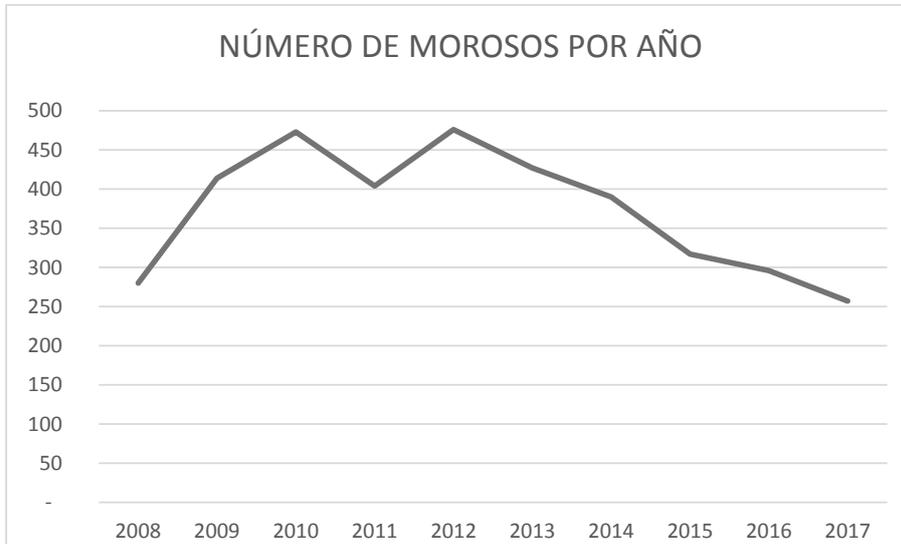
El principal vencido más el pendiente de vencimiento ha pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 37 millones de euros a finales de diciembre de 2017.

Como se puede ver en los cuadros anteriores, el principal pendiente de moroso ha disminuido en 3.344,47 miles de euros, los intereses de demora han aumentado en 4.246,02 miles de euros, en cambio el deterioro abajo explicado se ha incrementado en 10.584 miles de euros.

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

En el ejercicio 2017 no se han incrementado los morosos, sino que proceden de años anteriores. En el presente ejercicio no hay ninguna operación que haya entrado en mora.

Asimismo, es destacable que además de no incrementar los morosos en el ejercicio actual, el número de morosos ha disminuido en 36. Estos créditos corresponden a 257 operaciones comerciales y 201 clientes (293 operaciones y 226 clientes en el año 2016), siendo las provisiones 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 euros como contraprestación económica por la entrega de los solares, teniendo cinco años para la su pago. Esta sentencia ya es firme y en el año 2018 hemos cobrado de esta deuda 230 mil euros.

#### D. Sociedades participadas

En el año 2017 se ha procedido a la venta de las acciones del Centro Intermodal de Logística, S.A. por un importe de 8,35 millones de euros, obteniéndose un beneficio de 7,42 millones de euros

Con fecha 23 de noviembre de 2017, tuvo entrada en esta Entidad oferta de compra de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A., por el 5 por ciento de participación de la que SEPES era titular, por el precio de 8.350.000.- euros, condicionada a la renuncia por parte del resto de accionistas de CILSA a sus derechos de adquisición preferente, a su aceptación antes del día 15 de diciembre, y a que la misma se formalice mediante escritura pública antes del 31 de diciembre de 2017.

El artículo 12 de los estatutos de la Sociedad establece que: “Cuando algún accionista quiera enajenar sus acciones de la Clase B, vendrá obligado a comunicarlo por medio de carta certificada con acuse de recibo al Consejo de Administración, expresando el nombre del posible adquirente y las condiciones de la transmisión proyectada. Este, dentro de los diez días siguientes, pondrá el hecho en conocimiento de los demás accionistas para que, en el plazo de treinta días, manifiesten por escrito su deseo hacer uso del derecho de adquisición preferente de tales acciones, que se les reconoce. En el caso de que sean varios los accionistas que deseen hacer uso de dicho derecho, se repartirán entre ellos las acciones que se pretenda enajenar, en proporción a la participación de cada interesado. En el caso de que no haya accionistas que quieran adquirir las acciones, podrá adquirirlas la Sociedad cumpliendo las formalidades legales, en el plazo de otros quince días. Y en el supuesto de que no haya ningún accionista que desee adquirirlas, ni la Sociedad expresamente decida hacerlo, podrá procederse libremente a la enajenación pretendida, con tal de que se haga dentro de quince días contados desde la fecha en que expire el plazo concedido a la Sociedad para adquirirlas, pues en caso contrario deberá repetirse el ofrecimiento.

En todo caso, transcurrido el plazo de dos meses, desde que se presentó la solicitud de autorización, sin que la Sociedad haya contestado a la misma, se considerará que la autorización ha sido concedida y deberá procederse a la transmisión en el plazo de quince días, pues en el caso contrario deberá repetirse el ofrecimiento.

De no haber acuerdo sobre el precio de las acciones a enajenar, éste estará constituido por el valor real de las mismas. Se entenderá como valor real el que determine para cada ejercicio, el Auditor de Cuentas de la Sociedad si lo tuviere, o el designado al efecto por el Registro Mercantil.”

En cumplimiento con lo anterior, el 27 de noviembre SEPES procedió a comunicar a CILSA la existencia de la oferta y sus condiciones, a fin de que practicara la comunicación prevista en el artículo 12 de los estatutos.

Con fecha 14 de diciembre, la Autoridad Portuaria de Barcelona, remitió escrito a SEPES comunicándonos que, en ese mismo día, su Consejo de Administración había acordado renunciar al derecho preferente de suscripción de acciones. SEGIPSA Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria y Patrimonio, M.P.S.A., realizó un informe de valoración de la participación de SEPES partiendo de la actual situación de la sociedad y a la vista de sus expectativas de negocio, concluyendo que el valor de la participación de SEPES asciende a 8.250.000.- euros, de lo que resulta un valor por acción de 6.410.-euros por acción.

La oferta realizada en noviembre de 2017 por Merlin Properties asciende a 8.350.000.-euros, de lo que resulta un valor unitario de 6487,95.-euros por acción. Dicha oferta supone duplicar el precio en relación a la venta que SEPES realizó en el año 2008 del 12 por ciento de su participación a favor de la Autoridad del Puerto de Barcelona, que ascendió a la cantidad total de 10.200.003,68 euros, a razón de 3.303,11.-euros/acción.

Conforme a lo anterior, el Consejo de Administración de SEPES celebrado el 14 de diciembre de 2017 autorizó la venta de 1.287 acciones de la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA) que representan el 5por ciento del capital social de la mercantil, por el precio 8.350.000.-euros, a favor de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A., en su condición de titular de derecho de adquisición preferente y de conformidad con el artículo 12 de los Estatutos, en el apartado 4º del título VII de las normas de comercialización de la Entidad, (punto 8º), así como en artículo 175.5.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La escritura fue suscrita el pasado 20 de diciembre de 2017.

Por otra parte debido a parte de la liquidación de la Asociación Mixta del Valle de Güimar hemos recibido la nave 12L de la manzana XV por un valor de 633.744 euros y la cantidad de 528.300 euros.

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

Al inicio de la liquidación, la SPA soportaba una altísima litigiosidad, con más de 170 litigios civiles en tramitación en diversas instancias. Puesto que la extinción de la sociedad exige, legal y registralmente, el previo cierre y liquidación de cualquier proceso judicial, ello ha obligado a que una de las tareas fundamentales desarrolladas por el Liquidador durante todos estos años ha sido la de gestionar la terminación de todos los procesos judiciales abiertos.

Durante el ejercicio 2017 se ha tenido conocimiento de las sentencias de los tres procesos civiles que estaban pendientes.

En paralelo y como consecuencia de la extinción de todos los contratos laborales, la SPA recibió numerosas demandas cuestionando tanto los despidos como por reclamación de la paga extraordinaria de navidad de 2012. Las reclamaciones salariales fueron finalizadas en 2015 y los pleitos por despidos consumieron un mayor tiempo con apelaciones incluidas hasta obtener su resolución favorable a la SPA. El último de los procesos se ha archivado definitivamente el 5 de febrero de 2018, notificado el día 12 del citado mes.

Por todo ello y dado que la práctica totalidad de las operaciones liquidatorias están realizadas, es intención del liquidador extinguir definitivamente la Sociedad, una vez que concluya el proceso de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 y del Balance Final.

#### 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 y 2017.

En 2017 se ha obtenido un beneficio de 444,43 miles de euros (53,55 miles de euros en 2016), siendo las ventas 15,76 millones de euros (2,5 millones de euros en 2016).

Como bien puede apreciarse de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de dicha Sociedad, el importe neto de la cifra de negocios ha aumentado de forma excepcional, y en consecuencia el resultado del ejercicio también es elevado, máxime si lo comparamos con los ejercicios precedentes.

La dinámica empresarial de la Compañía ha consistido en la implantación de un Plan de Comercialización que ha facilitado en gran medida la venta de suelo disponible y la ubicación de empresas y emprendedores en nuestros polígonos y parques empresariales.

Fruto de esta estrategia, y de una mejora global apreciable de la actividad económica, empresarial y financiera, SEA ha seguido incrementando de modo extraordinario en 2017 la comercialización de su suelo, como continuidad a lo sucedido en el 2016 y 2015, con un cifra de negocios de 15.757.247,59 €, y un resultado antes de impuestos de 444.426,51 €. Debe destacarse en este ejercicio la venta de un lote de 26 parcelas de 218 mil metros cuadrados en el Parque Empresarial de Laracha (A Coruña) adjudicadas por el Consejo de Administración de la Sociedad de 29 de mayo de 2017 a INDITEX por Concurso Público.

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

Debido a que la Sociedad ha incurrido nuevamente en pérdidas, al igual que en los últimos 7 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.

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

Desde SEPES se ha solicitado la convocatoria de una Junta General Extraordinaria para acordar en la misma la disolución de la Sociedad y el resto de acuerdos que proceden.

### 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 2017 a la entrega de 42 viviendas, en 2016 se entregaron 35 viviendas.

Durante 2018, se prevé la ejecución y entrega de otras 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 97,2 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 37 millones de euros a finales de diciembre de 2017.

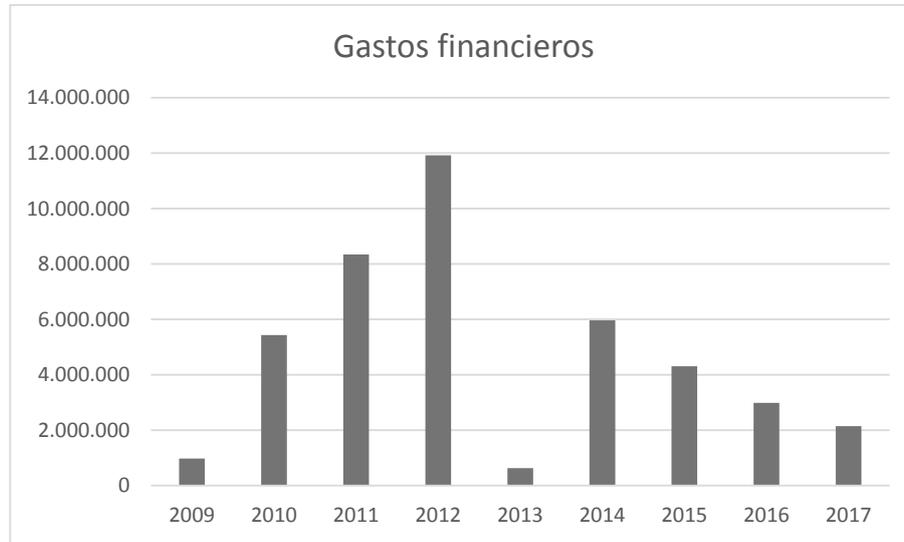
#### Riesgo de tipo de interés

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 (125 millones a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales) (referenciada al Euribor a 6 meses). Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la Entidad.

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

#### Riesgo de liquidez

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



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

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

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 2017, la cifra es de tan sólo 2,1 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 8 por ciento del volumen de ventas.

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

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

### 2.3.- RIESGOS ECONÓMICOS:

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

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. En este sentido, una de las premisas de los concursos, establecidas en las normas de comercialización aprobadas el 1 de enero de 2014, fue priorizar las ventas con pago al contado, motivo por el cual se ha logrado que una gran parte de las ventas se realicen bajo esta modalidad (77,62 por ciento en 2017), 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 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 Confort Letter que fue enviada a Kutxabank, S.A. en su calidad de Agente del Crédito Sindicado. Con fecha 26 de enero de 2017, se procedió a la firma de la cancelación de la Cláusula Resolutoria recogida en el Contrato de Novación de la Póliza de Crédito suscrita en 2009, al haber procedido SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) a emitir la ratificación de sus respectivas Cartas de Patrocinio.

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

### 3. CONVENIOS

La firma de convenios a lo largo de los años hasta el 2011 ascendía 1.682 millones de euros. En 2017 no ha habido ningún convenio que suponga compromisos de gasto nuevo.

### 4. BALANCE FINAL

En resumen, este ejercicio 2017 ha sido un año con unos beneficios de 4.094,08 miles de euros consolidando la tendencia positiva de los tres años anteriores, superando en el presente ejercicio los 25 millones de ventas a lo que debe unirse los ingresos recibidos como consecuencia de la venta de 1.287 acciones propiedad de SEPES de la sociedad Centro Intermodal de Logística S.A. (CILSA) que representaban el 5 por ciento del capital social de la mercantil, por el precio 8.350.000.- euros, lo que supone un total de 33,8 millones de euros.

Asimismo debe destacarse la refinanciación del préstamo con el ICO que ha supuesto para SEPES que pase de tener unas obligaciones de desembolso, en concepto de amortización de capital, de 50.000.000 euros anuales a 12.500.000 euros, reduciéndose por tanto en un 75 por ciento la cuota y ampliándose el vencimiento en ocho años, lo que permite a la Entidad tener la liquidez necesaria para poder seguir invirtiendo en sus activos y obtener rendimiento por estos, así como evitar las graves dificultades de tesorería en las que se hubiera visto incurso la Entidad de no haber llegado al acuerdo alcanzado.

Asimismo se ha reducido de forma significativa el endeudamiento como consecuencia de la amortización de 25 millones de euros del préstamo ICO lo que supone una disminución de un 15 por ciento de la deuda.

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**  
**SEPES Entidad Pública Empresarial del Suelo**  
**Plan de Auditoría 2018**  
**Código AUDInet 2018/549**  
**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 2017 que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, 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 Director General de la Entidad Pública Empresarial del Suelo (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 esté libre de incorrección material.

Las cuentas anuales a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por el Director General el 17 de septiembre de 2018 y fueron puestas a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría el mismo día.

SEPES inicialmente formuló sus cuentas anuales el 23 de Marzo de 2018 y se pusieron a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría el mismo día. 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\_2017\_F\_180917\_115959\_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con B0974E710B2019E6E7F95289432F82E1A46F49A21247CB0A8B352BB1D5A996E7 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 del Suelo, 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 la Auditora Nacional Directora de Área y la Jefa de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría, en Madrid, a 21 de septiembre de 2018.