

2022 2023 INFORME DE GESTIÓN

Índice

¿QUÉ SOMOS?

IDENTIDAD / TRABAJO / EQUIPO

Mensaje de la ministra	4
Mensaje del presidente	6
Mensaje del director	8
01 ¿Qué es SEPES?	10
1.1. Equipo humano y gobierno corporativo	14
1.2. Patrimonio e inventario	20

¿QUÉ HEMOS HECHO?

ESTRATEGIA / HITOS

02 Resumen de actividad 2022-2023	24
2.1. Hitos destacables	26
2.2. Estrategia	28
2.3. SEPESorg	30
2.4. SEPESva	40
2.5. SEPESin	66
2.6. Encuentros	70

¿HACIA DONDE VAMOS?

PROYECTOS / RETOS

03 Gestión Económica	72	04 De cara al futuro	88
3.1. Evolución de ventas e impacto social	74	4.1. SEPES trabaja en...	90
3.2. En el plano económico	78		
3.3. Entidades participadas	80		
3.4. Estados financieros (Grupo SEPES)	82		

Mensaje de la **ministra**



Como prólogo a este informe de gestión de SEPES quiero destacar en primer lugar el firme compromiso del Gobierno de España por establecer todas las medidas a su alcance para amparar a los diferentes sectores de la población que se encuentran con dificultades para el acceso a una vivienda digna, asequible y adecuada.

Un compromiso que radica en incrementar el parque público de viviendas en España para alcanzar los niveles de otros países europeos de nuestro entorno y recuperar así su función social, dándole de esta manera un verdadero desarrollo al artículo 47 de la Constitución Española y consolidando a la vivienda como el quinto pilar de nuestro estado de bienestar.

El Plan de Vivienda de Alquiler Asequible nació como un pack integral de políticas públicas con vocación de paliar los desajustes producidos por el mercado de alquiler tensionado en muchas de las grandes ciudades españolas y que posteriormente, debido a su utilidad pública, hemos sido capaces de incrementar su esfera de actuación a otras políticas sociales en materia de vivienda.

La Administración General del Estado así como otras administraciones, disponen de suelos públicos que se encuentran en desuso, en muchos casos obsoletos y deteriorados, pero que sin embargo pueden ser reciclados y puestos a disposición de la ciudadanía desarrollándose en ellos actuaciones para políticas sociales de vivienda.

Suelos sobre los que el MITMA tiene capacidad de actuar a través del urbanismo, impulsando actuaciones a modo de un efectivo ministerio de las ciudades.

Aquí es donde SEPES cobra una posición relevante, debido a su experiencia demostrada en el ámbito del desarrollo urbanístico, tanto industrial como residencial, así como por su desempeño basado en la concertación entre administraciones para la promoción de actuaciones. Un potencial, que refleja su despliegue sobre el territorio nacional en el que cuenta con 236 actuaciones, en distinto grado de desarrollo.

Por este motivo, **hemos reforzado a la Entidad en su rol de instrumento de ejecución directa de las políticas de vivienda del Estado**, tanto desde el punto de vista cuantitativo, dotándole de

recursos económicos y organizativos para llevar a cabo esta tarea, como cualitativo, **ampliando sus capacidades de intervención no solo en zonas de mercado tensionado sino también en otras que tienen que dar respuesta al reto demográfico o a la provisión de soluciones habitacionales en zonas de actividad económica, a través de un nuevo Convenio Marco de colaboración con el Estado.**

Una actividad que se verá reforzada incorporando a su capacidad de concertación la colaboración público-privada, dando respuesta a una asignatura pendiente del mercado español del alquiler a la hora de adquirir, desarrollar y poner a disposición de la ciudadanía viviendas en suelos de titularidad pública que requieren trámites urbanísticos complejos e inversiones mantenidas en el tiempo.

Precisamente, en coherencia con el objetivo de dedicar los recursos necesarios que permitan convertir a la vivienda en una verdadera política de Estado, **se ha producido un incremento sin precedentes en la inversión pública** destinada, que **ha pasado de los 475 millones** de euros que figuraban en los Presupuestos Generales de 2018 prorrogados, **a los cerca de 3.500 millones consignados en las partidas para 2023.**

Esta decisión de inversión, también permitirá seguir multiplicando las ayudas a la población más vulnerable por sus circunstancias económicas, a los jóvenes, a las personas sin hogar, a las víctimas de violencia de género, a los que pueden ser desahuciados o a los que ya lo han sido y a las personas mayores y con discapacidad. En resumen, se trata de sentar las bases de un sistema enfocado a proveer de un hogar a cada persona que pueda necesitarlo.

Una visión política solidaria e integral, que bebe directamente de las iniciativas de las tres ministras socialistas que han ostentado el cargo de Ministra de Vivienda: María Antonia Trujillo, Beatriz Corredor y nuestra querida y añorada Carme Chacón.

Ellas han sentado las bases de un camino que hemos reforzado durante esta Legislatura y que por supuesto, debe continuar.

Raquel Sánchez Jiménez

Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Mensaje del **presidente**



Este informe de gestión de SEPES 2022 – 2023 refleja un periodo de **relanzamiento estratégico de la Entidad Pública Empresarial de Suelo**, en consonancia con el papel protagonista que el Gobierno de España ha otorgado a la vivienda durante la XIV legislatura, como uno de los ejes básicos de servicio a la sociedad y al bienestar de los ciudadanos.

Un protagonismo, que trasciende la mera voluntad política y se asienta en los pilares de la concertación entre actores y colectivos involucrados en el sector tanto del ámbito público como privado, así como de la articulación de sinergias entre las distintas administraciones para el despliegue fluido de fondos, acuerdos y convenios que permitan un **incremento del parque de vivienda destinada a políticas sociales por todo el país**.

De esta forma, se ha trabajado en dar respuesta a problemas de carácter habitacional que afectan a colectivos específicos, como la ampliación del escudo social para evitar el desahucio de personas y familias vulnerables o la implementación del bono alquiler joven para facilitar el acceso a la vivienda.

Pero sobre todo, durante esta etapa, se han aprobado medidas pioneras de carácter estructural como la **Ley de Calidad de la Arquitectura en 2022** y la primera **Ley por el Derecho a la Vivienda** de la democracia en 2023, que nace con vocación de evitar las situaciones de tensión del mercado del alquiler así como para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles.

Precisamente, en relación a esto último, además del Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 mediante el que se implementan diversas líneas de ayuda para el acceso a una vivienda digna, el incremento de la oferta de vivienda en alquiler o la mejora de la accesibilidad y erradicación de la infravivienda, el Plan de Vivienda en Alquiler Asequible (PVAA) constituye el programa más ambicioso del Gobierno para ampliar la oferta disponible de viviendas destinadas al alquiler social o a precio asequible y SEPES tiene una función central en su desarrollo.

Durante décadas, la Entidad ha demostrado solvencia, eficacia y experiencia a la hora de

movilizar y transformar suelo para el desarrollo de nuevos espacios de uso económico y residencial, lo que ha permitido tanto la creación de decenas de miles de puestos de trabajo como la generación de nuevos hogares por toda la geografía española.

El convenio marco firmado en 2022 con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para el desarrollo del PVAA supone un salto cualitativo sin precedentes para SEPES, que multiplica exponencialmente su capacidad de adscribir actuaciones en materia de promoción de vivienda pública, al dotarle no solo de un marco jurídico e institucional que lo ampara, sino de la de la dotación presupuestaria adecuada para llevar a cabo este cometido.

Ante un contexto socioeconómico tendente al desajuste entre la demanda y la oferta en el mercado de la vivienda, los gestores públicos tenemos el reto de destinar cada vez más recursos económicos y organizativos a incrementar el parque disponible de hogares en relación con la tendencia de construcción de los últimos años en España.

Así, desde el Gobierno se ha seguido trabajando y, en el mes de mayo, el Consejo de Ministros aprobó destinar más suelos del Ministerio de Defensa en desuso a potenciar el desarrollo urbanístico y la promoción de vivienda asequible. En concreto, a adquirir a través de la Entidad Pública de Suelos (SEPES), hasta 8,25 millones de m² de terrenos públicos propiedad de Defensa para levantar, de forma estimada, alrededor de 20.000 viviendas asequibles, siendo una iniciativa también enmarcada en el Plan de Vivienda en Alquiler Asequible (PVAA) que permitirá disponer de suelo público repartido por la geografía española para el desarrollo de vivienda de protección pública.

En este sentido, es vital contar con un mecanismo estable para la ejecución de las políticas de vivienda del Gobierno que a través de la mecánica del acuerdo, esté en condiciones de definir nuevos espacios públicos y proyectos urbanos que contribuirán a **recuperar la función social de la vivienda, fortalecer barrios y ciudades** y ofrecer a las familias una solución habitacional digna, adecuada y sostenible, independientemente de su lugar de residencia.

En definitiva, como Secretario de Estado y Presidente de la Entidad, quiero agradecer a cada una de las trabajadoras y trabajadores, así como a su equipo directivo y cargos del Consejo de Administración que me acompañan o me han precedido, la gran labor de planificación estratégica y desarrollo corporativo que han llevado a cabo durante todo este tiempo y de la que se da muestra en las siguientes páginas del último bienio, en aras de ratificar a SEPES en la posición que ya ostenta de facto: **la empresa estatal de vivienda y una de las principales promotoras de suelo público industrial y residencial de nuestro país**.

Francisco David Lucas Parrón
Secretario de Estado de Transportes,
Movilidad y Agenda Urbana



Mensaje del **director**



LA CONVERSACIÓN

SEPES entidad pública empresarial de suelo ha sido reconocida en 2022 y 2023 como la entidad del sector público estatal mejor valorada por el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno, y, con este informe de gestión, queremos dar nueva muestra de esa forma de hacer.

Desde enero de 2022, coincidiendo con mi nombramiento como director general de la entidad, SEPES ha dado un impulso definitivo a los retos cuantitativos y cualitativos de su actividad. En tiempos de post pandemia COVID, de guerra en Ucrania y de efectos claros de cambio climático, se plantea para la entidad un doble reto simultáneo de continuidad y cambio. Continuidad en el desarrollo de suelo para actividad económica, y cambio para abordar el encargo de MITMA de transformar suelo público con el que incrementar el parque público de vivienda destinada a políticas sociales.

Así, por una parte, seguimos desarrollando actuaciones de suelo industrial y adecuándolas a los nuevos tiempos del urbanismo y realidades sociales. Y, por otra parte, nos preparamos para ejecutar una nueva encomienda del Gobierno a SEPES como brazo ejecutor de las políticas de impulso a la vivienda pública de calidad.

En estos dos años, SEPES, como instrumento MITMA, ha redefinido su función social y su misión, visión y valores estratégicos utilizando **la conversación como instrumento y forma de trabajo**.

En las continuas conversaciones con los trabajadores de la entidad, he podido constatar su compromiso y confianza para dar respuesta al reto de más carga de trabajo y cumplir con los nuevos objetivos. Agilidad y ejemplaridad han sido los valores estratégicos de esta última etapa y, a partir de ahora, toca actuar. Para ello, vamos a sumar nuevos valores operativos como son la anticipación, el rigor y la ejecución.

La escucha activa también se ha extendido al diálogo con los diferentes agentes que hacen posible las actuaciones de SEPES, ya sea del sector público como del privado.

LOS RESULTADOS

La acción generada por esa conversación continua está sirviendo para:

- Definir una **nueva estrategia** para la entidad, denominada **reSEPES**, y de ahí han surgido SEPESva / actividad residencial, SEPESin / actividad industrial y SEPESorg / organización.
- Poner en valor la entidad y proponer una **nueva organización** y un incremento de plantilla gracias la aprobación de una tasa de reposición extraordinaria.
- Concretar un **convenio con MITMA** que garantiza la intervención de SEPES en las actuaciones de vivienda asequible que se le encomienden.
- Poner en relación la **sostenibilidad económica de la entidad** y las necesidades de invertir en actuaciones actuales y futuras.
- Concertar **acuerdos interadministrativos** mediante protocolos y convenios con otras administraciones públicas.
- **Comercializar suelo transformado**, tanto para actividad económica como residencial.
- Definir **modelos de CPP** para activar suelo que incremente el PVAA.
- Crear instrumentos internos para garantizar el **control de la gestión** de la actividad propia, el Marco Estratégico de Control.
- **Ordenar el patrimonio** de la entidad y definir estrategias de desarrollo y comercialización en base a necesidades socioeconómicas y de demanda empresarial.
- Planificar y ejecutar las acciones de **transformación digital** de la entidad y la **revisión de procesos** para mejorar la eficiencia y eficacia de su actividad.
- **Visibilizar la entidad** y su actividad tanto a nivel interadministrativo como en medios de comunicación o actos relacionados con la actividad de la entidad.
- Participar activamente en las diferentes **sociedades participadas** en las que está presente SEPES.

EL CAMINO POR DELANTE

SEPES consolida la organización para ser la principal entidad pública ejecutora de suelo para vivienda pública y para actividad económica del Estado.

De entre los hitos a corto, medio y largo plazo, destaca la adquisición de suelos del Ministerio de Defensa para su transformación urbana e **incrementar la oferta de suelo público para viviendas destinadas a políticas sociales**. De las actuaciones en marcha se distinguen la compra del suelo de Campamento, en Madrid; el inicio del plan urbanístico de Son Busquets, en Palma de Mallorca; ambas para aumentar el parque público de vivienda.

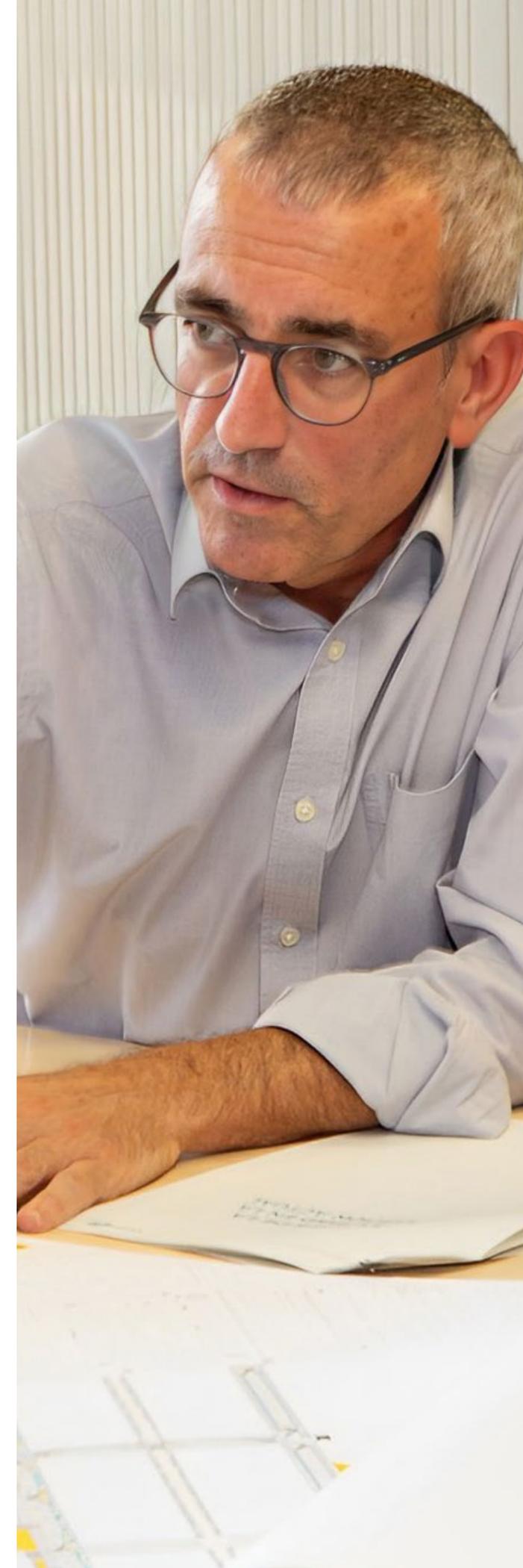
Toda la actividad de SEPES, tanto en el suelo para actividad económica como residencial, tiene como principio el urbanismo necesario. Ese urbanismo es el de reciclaje de suelos y activos urbanos en desuso, el de la **regeneración urbana** incorporando las nuevas demandas sociales de compromiso ambiental, el que combate la desigualdad social y el reto demográfico, y el que dé respuesta a la nueva realidad del cambio climático. Un **urbanismo ejemplificador** que responda con calidad en su arquitectura y poniendo en valor el espacio público que se crea.

El **diálogo permanente** y la **colaboración institucional** son y serán la garantía del cumplimiento de la función social de SEPES.

La conversación de SEPES seguirá con los agentes públicos y privados para conseguir que la vivienda sea realmente el quinto pilar del estado del bienestar, y con los actores del ámbito empresarial, para activar nuevo suelo productivo con el que generar actividad económica y contribuir así al equilibrio territorial del Estado y abordar el reto demográfico.

Fidel Vázquez Alarcón

Director general de SEPES



01 ¿Qué es SEPESES?

Equipo humano
y gobierno
corporativo

Patrimonio e
inventario

1. Qué es SEPES

SEPES es una Entidad Pública Empresarial adscrita al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con más de 60 años de experiencia en la transformación de suelo.

Su misión es mejorar la calidad de vida de la ciudadanía transformando metros cuadrados de suelo público en lugares habitables donde las personas puedan emprender, vivir y trabajar dignamente. Su propósito es actuar con ejemplaridad y agilidad, aportando soluciones para el reto demográfico, favoreciendo el acceso a la vivienda y la implantación de empresas de sectores estratégicos, fomentando la innovación y la transición digital, y mejorando el entorno.

La entidad tiene un papel clave como herramienta de MITMA para incrementar el parque de vivienda pública en España a través de su aportación al Plan de Vivienda de Alquiler Asequible (PVAA). **Este importante encargo ha hecho a la entidad pública empresarial de suelo pasar en los últimos dos años de trabajar en 7 actuaciones en seis ciudades, centradas en mercados de alquiler tensionado, a alcanzar actualmente las 80 potenciales actuaciones, ubicadas en todas las Comunidades Autónomas**, y en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, y que atienden a políticas no solo de ámbitos tensionados sino de reto demográfico y complementariedad con proyectos de actividad económica.

Actualmente, SEPES se encuentra **activando suelo** para incrementar el parque público de vivienda orientado a políticas sociales.

Gracias a su **vertiente concertadora**, firma acuerdos -ya sean protocolos de colaboración o convenios- con los distintos estamentos e instituciones del Estado y agentes privados, para recuperar suelos públicos y destinarlos a políticas sociales de vivienda, ya sea mediante su habitual actividad urbanizadora o realizando

operaciones de regeneración urbana.

Se consolida como **instrumento estructural del Estado** para ejecutar políticas sociales en vivienda, complementando la actuación de la red de empresas públicas de suelo de las corporaciones locales y gobiernos autonómicos, incrementando la colaboración interinstitucional y manteniendo el máximo respeto competencial.

En ámbito del sector privado, **impulsa la Colaboración Público-Privada (CPP)** entendiéndola como imprescindible para atender la función social de la vivienda. La entidad entiende la CPP como compartir un mismo objetivo de creación de una oferta residencial y asequible, pero reconociendo los intereses diferenciados que han de conjugarse a través de la confianza mutua.

En el ámbito industrial y logístico, continúa su labor de generación de espacios que atraigan actividad económica a todo el territorio, con especial énfasis en nuevas economías y en la sostenibilidad medioambiental.

La actividad desarrollada por SEPES, y los organismos que le anteceden en estos 60 años, ha supuesto la urbanización de 202 millones de m² que se traduce en creación o consolidación de unos 400.000 puestos de trabajo, la realización de una inversión directa superior a los 6.700 millones de euros y una inversión inducida de más de 80.000 millones de euros.

236

ACTUACIONES DE SEPES EN EL TERRITORIO ...

... SEGÚN ESTADO DE TRANSFORMACIÓN ...	SEPESin	SEPESva
... en comercialización	88	88
● industrial > 10 parcelas	35	-
● industrial < 10 parcelas	45	-
● residencial	8	8
... en desarrollo	45	18
■ programadas	27	-
■ convenio MITMA-SEPES PVAA	18	18
... en estudio	62	62
▲ convenio MITMA-SEPES PVAA	12	12
▲ SEPESdef	50	50
... pendientes de desarrollo	41	-
▼ no programadas	26	-
▼ en reserva	15	-



ESQUEMA DE DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE SEPES



1.1 Equipo humano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN OCTUBRE DE 2023

-  **Presidente - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**
D. Francisco David Lucas Parrón
-  **Consejera - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**
D.ª Ángela de la Cruz Mera
-  **Consejero - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**
D. Anselmo Menéndez Menéndez
-  **Consejero - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**
D. Iñáqui Carnicero Alonso-Colmenares
-  **Consejero - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**
D. Jesús Javier Perea Cortijo
-  **Consejero - Ministerio de Hacienda y Función Pública.**
D. Iván José Gómez Guzmán
-  **Consejera - Ministerio de Hacienda y Función Pública.**
D.ª Natalia Jaquotot Garre
-  **Consejero - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**
D. Abraham Liébana Hermoso
-  **Secretario del Consejo de Administración, no Consejero.**
D. Gaspar Echeverría Summers

OTROS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DURANTE ESTE PERIODO

-  **Presidenta**
D.ª Isabel Pardo de Vera Posada
-  **Consejera**
D.ª Silvia López Rivas
-  **Consejera**
D.ª Amparo Dolores Sebastía Casado
-  **Consejera**
D.ª Nuria Iribar González
-  **Consejero**
D. José Javier Martín Martín

COMITÉ DE DIRECCIÓN

-  **Director General**
D. Fidel Vázquez Alarcón
-  **Secretario General**
D. Gaspar Echeverría Summers
-  **Director de Estrategia y Coordinación**
D. Benjamín Augusto López Rodríguez
-  **Director Económico Financiero**
D. Miguel Ángel Pino Gamero
-  **Director de Planeamiento y Agenda Urbana**
D. Javier González Ramiro
-  **Directora Comercial y de Comunicación**
D.ª Rocío Ruiz Sánchez

OTROS MIEMBROS DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN EN ESTE PERIODO

-  D.ª Cristina Álvarez-Campana Fernández-Corredor
-  D. Francisco García Palmero
-  D. Francisco González Sáez



EQUIPO HUMANO

La plantilla de SEPES es un pilar fundamental en el logro de sus objetivos institucionales. Con una dilatada trayectoria en la entidad, el personal de la misma atesora una valiosa experiencia que está siendo clave para enfrentar los desafíos y alcanzar los éxitos logrados durante estos años.

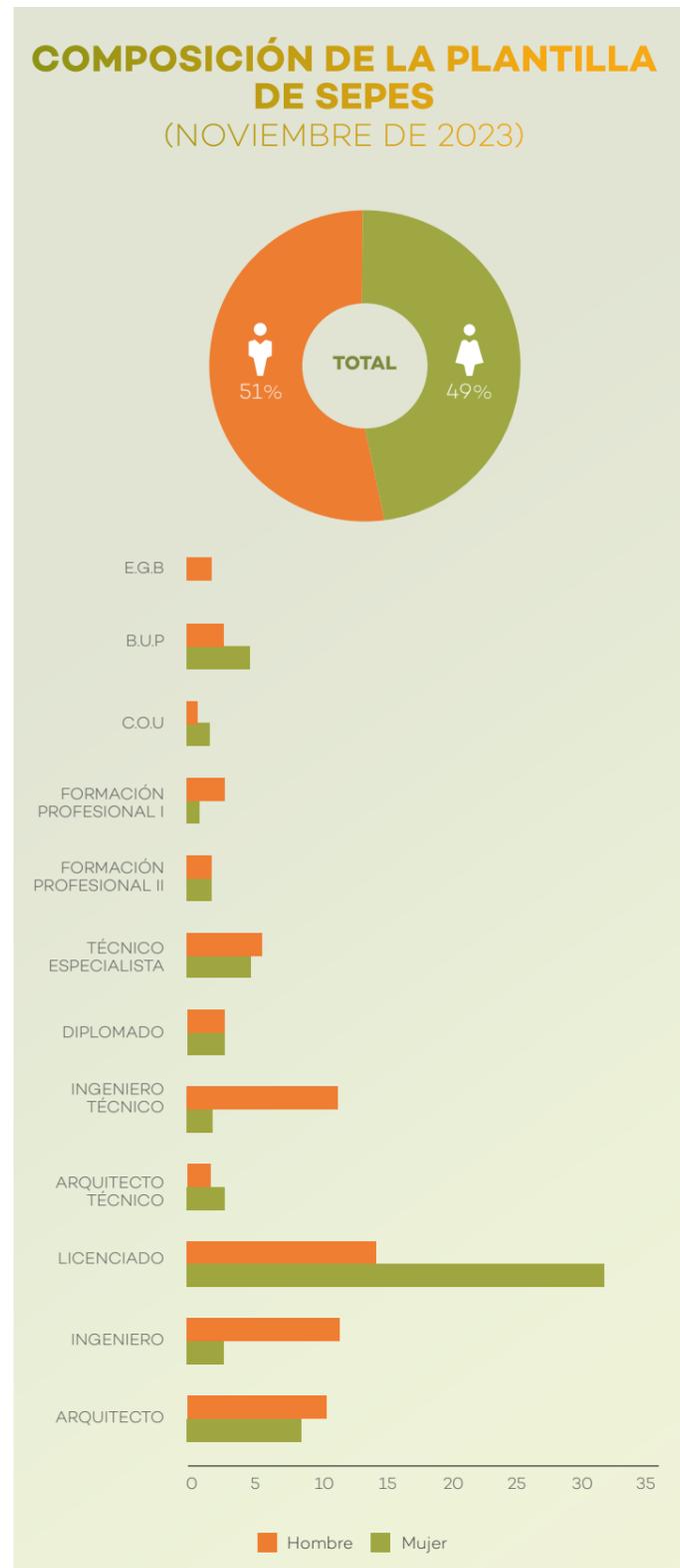
Recientemente, con el fin de adaptarse a los nuevos encargos y el papel protagonista de SEPES dentro de las políticas de vivienda pública del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, se ha realizado una **reestructuración** del organigrama de la entidad, **que se completará con la entrada de 56 personas** más entre el segundo semestre de 2023 y 2024. Estas incorporaciones permitirán superar los números récord de plantilla hasta la fecha, vividos durante la etapa de mayor crecimiento de la entidad, y facilitarán la entrada de nuevo talento que complemente la experiencia del equipo actual.

Queremos aprovechar estas líneas para rendir homenaje a aquellas personas que se han jubilado en este periodo. A lo largo de las décadas, la entidad ha experimentado diversas transformaciones en su nombre, pasando por etapas como la Gerencia de Urbanización, el INUR y, finalmente, el actual SEPES. Sin embargo, lo que verdaderamente la define no es el nombre, sino el talento y dedicación de las personas que han formado y forman parte de este equipo.

Durante todo este tiempo, grandes profesionales han compartido su experiencia y esfuerzo con SEPES. Algunos de ellos prácticamente han crecido con la entidad, consolidando una relación única. Es un orgullo contar con ellos y con personas como **José Moreno Robles, Julia Fernández Díez de la Lastra, Pilar Lorenzo Martín, María Antonia Pérez Martín, Francisco Jesús García-Verdugo Fernández, Rafael Murcia Garrido y Francisco Fernández Fernández** quienes, junto muchos otros que han pasado durante estas décadas por SEPES, han contribuido a los éxitos de su actividad y ahora cierran su etapa profesional,

dejando en la entidad un ejemplo para el nuevo talento que se incorpora.

Para todos, queremos expresar nuestro agradecimiento por su contribución a SEPES, dedicación y compromiso en su trabajo.



1.2 Patrimonio e inventario

El inventario recoge los movimientos patrimoniales generados por la propia actividad de SEPES, así como los resultantes de las regularizaciones patrimoniales, estando sujeto a cambios y ajustes derivados de la depuración jurídica, física y urbanística de los suelos, que la Entidad acomete de manera sistemática para mantener actualizado el mismo.

A la finalización de cada ejercicio se cierra el inventario y se procede a su valoración de acuerdo con el procedimiento establecido en el "Protocolo de Cierre y Valoración de Inventario", elaborado para este fin.

El inventario del Patrimonio de Bienes Inmuebles de SEPES de 2022 se presenta con la siguiente estructura. Por estado de parcelación:

SUELO BRUTO: 39.161.302 M²

Aquel aún definido por las fincas de origen:

- **Suelo en producción.** En alguna fase de desarrollo. **30.073.260 m²**
- **Suelo sin desarrollar.** Reservas de suelo aún no desarrolladas. **7.482.386 m²**
- **Obras exteriores.** Suelos exteriores a las actuaciones necesarios para realización de las obras exteriores de conexión de servicios o viario. **63.741 m²**
- **Restos.** Parcelas de terreno restantes tras el desarrollo de las actuaciones. **1.541.915 m²**

SUELO NETO: 15.447.938 M²

Aquel que, tras pasar por un proceso de reparcelación, ya se encuentra definido por sus parcelas finalistas.

A su vez se puede clasificar:

Por su calificación urbanística:

- **Productivo/terciario.** Destinado a tales usos. **13.613.439 m²**
- **Residencial.** Destinado a dicho uso. **373.106 m²**

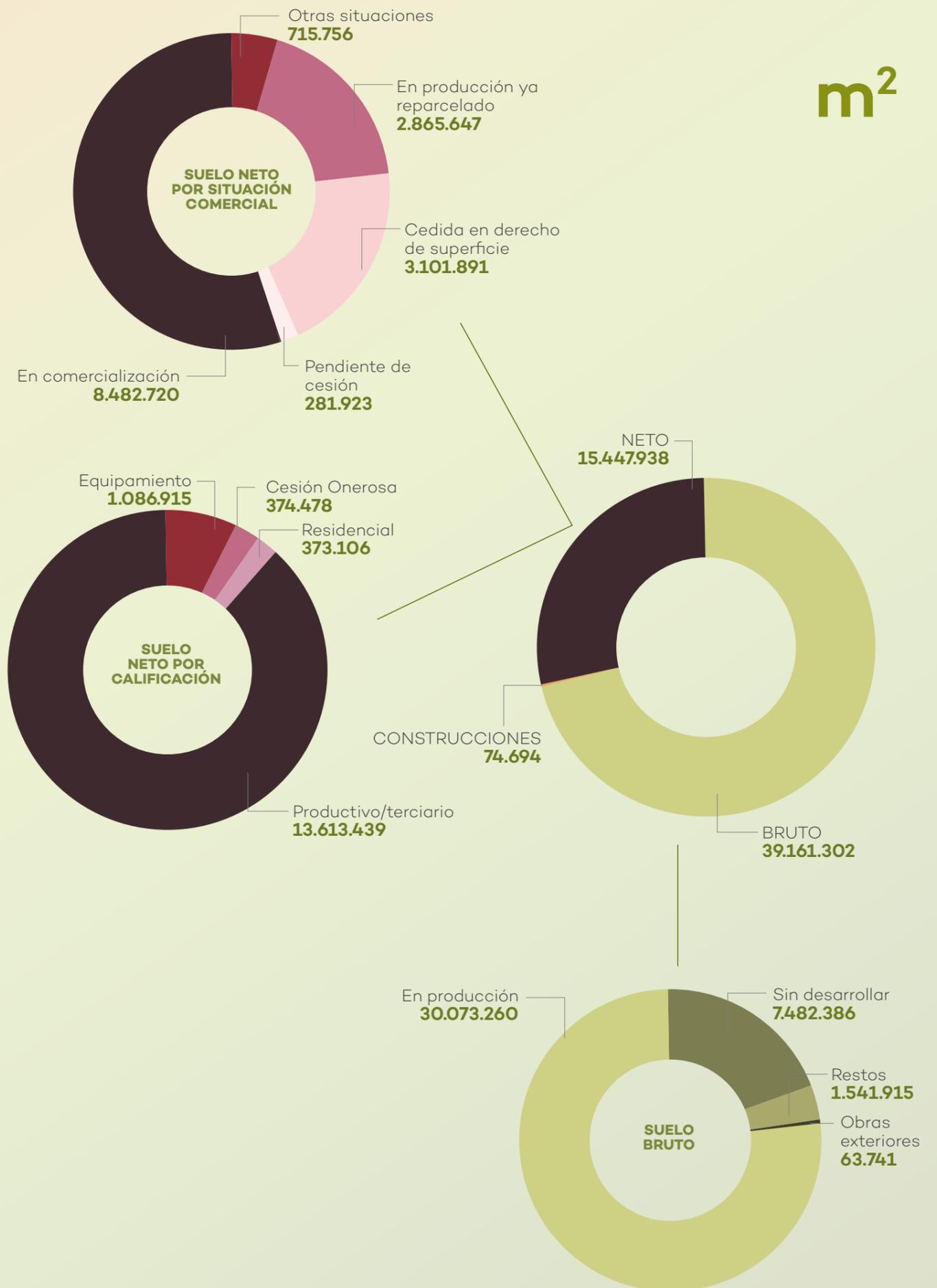
- **Equipamiento.** Parcelas de equipamiento privado para venta. **1.086.915 m²**
- **Cesión onerosa.** Parcelas que, siendo suelos para venta de SEPES, han sido calificados como de cesión. **374.478 m²**

Por su situación comercial:

- **En comercialización.** Suelos disponibles en proceso de venta. **8.482.720 m²**
- **Pendientes de cesión:** Suelos que deben cederse al ayuntamiento. **281.923 m²**
- **Cedido en derecho de superficie.** Caso particular de la cesión a 75 años a General Motors con opción de compra en la actuación Entrerrios (Zaragoza). Cesión a 75 años a General Motors con opción de compra. **3.101.891 m²**
- **En producción, ya reparcelado.** Suelos que ya han completado el procedimiento de reparcelación pero que no han completado su transformación física en solares. **2.865.647 m²**
- **Otras situaciones.** Resto de situaciones particulares que no permiten su comercialización. Por ejemplo: afectados por expropiaciones, pendientes de regularización, etc. **715.756 m²**

CONSTRUCCIONES: 74.694 M²

Incluye naves industriales, viviendas y anejos, locales comerciales, el complejo dotacional "Deportivo Santa Ana" y las oficinas de la entidad en Castellana, 91.



*Incluye tanto suelo de actividad residencial como industrial

	SUPERFICIE M²
Suelo bruto	39.161.302
Construcciones	74.694
Suelo neto	15.447.938

SUELO BRUTO	SUPERFICIE M²
Restos	1.541.915
Obras exteriores	63.741
En producción	30.073.260
Sin desarrollar	7.482.386

SUELO NETO - SITUACIÓN COMERCIAL	SUPERFICIE M²	PARCELAS
En comercialización	8.482.720	2.325
Pendiente de cesión	281.923	30
Cedida en derecho de superficie	3.101.891	1
En producción ya reparcelado	2.865.647	495
Otras situaciones	715.756	126

SUELO NETO - POR CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M²
Productivo/ terciario	13.613.437
Residencial	373.106
Equipamiento	1.086.915
Cesión Onerosa	374.478

M² POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

B: SUELO BRUTO

N: SUELO NETO

m²



*Incluye tanto suelo de actividad residencial como industrial



02 Resumen de actividad 2022 - 2023

Hitos destacables
Estrategia

SEPESorg
SEPESva

SEPESin
Encuentros

2.1 Hitos destacables

EN EL ÁMBITO ESTRATÉGICO

El diseño y lanzamiento, en la segunda mitad de 2022, del **nuevo Plan Estratégico reSEPES** y, como consecuencia, la elaboración en 2023 del instrumento para facilitar su implementación, denominado **Marco Estratégico y de Control (MEC)**.

reSEPES= SEPESva + SEPESin

EN EL ÁMBITO DE LAS ACTUACIONES DE SUELO PARA VIVIENDA / SEPESva

La formalización, en noviembre de 2022, del **Convenio MITMA-SEPES para el desarrollo del Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible PVAA**. También la formalización, en abril de 2023, de la Adenda al Convenio MITMA-SEPES que amplía recursos y ámbitos de actuación y, como consecuencia, se encuentran en desarrollo, bajo este marco, 18 actuaciones para 16.837 viviendas.

EN EL ÁMBITO ORGANIZATIVO / SEPESorg

Motivado por el aumento de la actividad y por los nuevos retos que asume la entidad, se obtuvo la aprobación de la **ampliación de la plantilla y se reordenó la estructura organizativa**.

EN EL ÁMBITO DE LA PRESENCIA INSTITUCIONAL Y DE LOS ENCUENTROS

Muy destacable, en 2022, fue la firma del protocolo entre la Ministra de Defensa y la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en presencia del Presidente del Gobierno, para posibilitar la **transmisión de suelo de la “Operación Campamento”**, que supuso el desbloqueo de este importante desarrollo de Madrid.



2.2 Estrategia

NUEVO PLANTEAMIENTO ESTRATÉGICO reSEPES

A fin de poder acometer los nuevos retos dentro de un marco de certidumbre, estabilidad y solvencia, ha sido clave la realización de una revisión de la estrategia empresarial.

reSEPES redefine los objetivos de SEPES, reorientándolos del plano económico y comercial a la prestación de servicios a las personas, facilitando el emprendimiento, el acceso a la vivienda y el empleo.

reSEPES pone el acento en la función social de SEPES como entidad pública, cuya misión es la de transformar m² de suelo público en lugares habitables donde las personas puedan emprender, vivir y trabajar dignamente.

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

SEPESva Vivienda asequible

Orientada a la ejecución de una parte de los planes de vivienda de MITMA y cuyo objeto es **reUTILIZAR suelo público para atender políticas sociales de vivienda.**

La visión de SEPESva es la de convertirse en herramienta fundamental del Estado en materia de vivienda.

SEPESin Industrial

Es la línea de desarrollo de espacios para usos empresariales, y cuyo objeto es **reACTIVAR suelo para generar desarrollo económico.**

La visión de SEPESin es la de configurarse como herramienta fundamental del Estado para la generación de tejido empresarial y empleo, reforzando su liderazgo como operador público de suelo.



Marco de actuación de SEPESva:

- Nueva Ley por el derecho a la Vivienda
- Nueva Ley de la Calidad de la Arquitectura
- Nueva Bauhaus Europea
- Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025
- ODS de la Agenda 2030
- Agenda Urbana Española
- Importante dotación financiera, PGE
- La Vivienda como 5º pilar del Estado del Bienestar
- Plan de Vivienda de Alquiler Asequible



Los objetivos estratégicos de SEPESva:

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



Marco de actuación de SEPESin:

- Políticas de reequilibrio territorial
- Directrices de la Nueva Política Industrial Española 2030 del MINCOTUR
- Ley Estatal de Industria
- Leyes autonómicas de áreas industriales
- Gestión interadministrativa



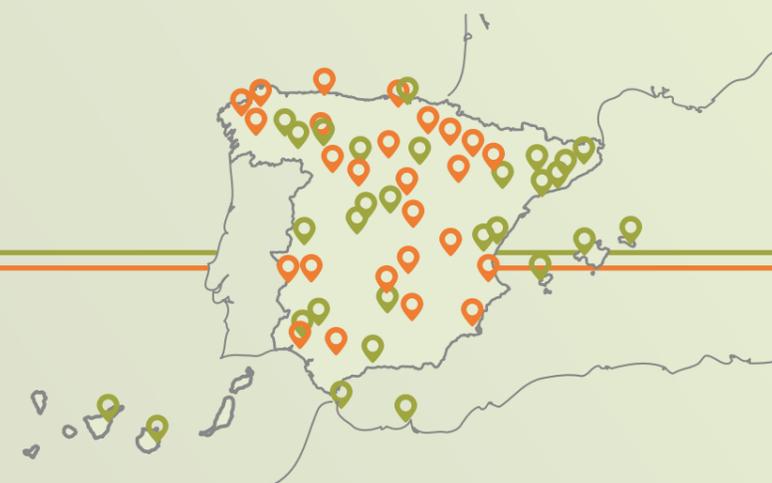
Los objetivos estratégicos de SEPESin:

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

TRANSFORMAMOS METROS CUADRADOS DE SUELO PÚBLICO EN LUGARES DONDE LAS PERSONAS PUEDAN VIVIR Y TRABAJAR DIGNAMENTE

SEPESva

SEPESin



41.400 HOGARES

121.000 EMPLEOS

2.3 SEPEOrg

En este periodo, la entidad ha experimentado una transformación significativa a través de proyectos de gestión interna, lo que ha llevado a una redefinición de nuestra cultura y organización corporativa.

Ha habido hitos clave como la alineación de la organización a las necesidades del nuevo nivel de actividad, la aprobación de la mayor ampliación de la plantilla de los últimos 40 años, así como la implantación y consolidación de una reconocida política de transparencia. Se ha potenciado el proceso de formación del personal mediante la implementación de cursos específicos.

El teletrabajo implementado ha supuesto un importante ahorro energético y reducción de huella de carbono no solo a nivel de consumos internos, sino de reducción de desplazamientos. Un estudio realizado internamente ha estimado los siguientes ahorros:

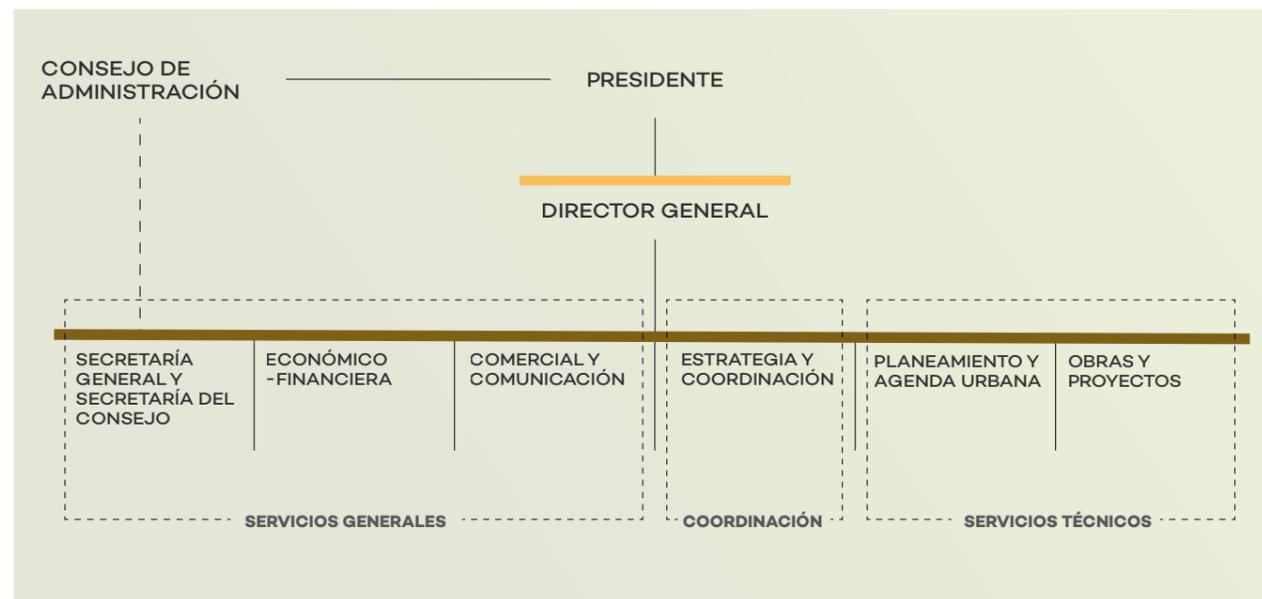
- Reducción por disminución de consumo de electricidad: 20% sobre el consumo usual, equivalente a 40,8 Ton CO².
- Reducción de desplazamientos, con una disminución estimada de 83,75 toneladas de CO².

NUEVA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

En mayo de 2023, la Dirección General lleva a cabo la presentación de una nueva estructura organizativa, cuyo espíritu es hacer realidad reSEPES.

El fin perseguido es abordar el cambio desde la óptica transversal que se está implantando en la actividad de la administración pública: sostenibilidad ambiental, transformación digital, metodología BIM, transparencia, perspectiva de género, investigación y desarrollo.

Como resultado, se ha generado una nueva estructura directiva agrupada en tres grandes áreas de trabajo: Servicios Generales, Coordinación y Servicios Técnicos:



El desarrollo de la estructura organizativa ha implicado cambios de denominación de diferentes áreas de la entidad, así como de adscripción a las diferentes direcciones y la asunción de nuevas funciones.

REPOSICIÓN Y DESARROLLO DE PLANTILLA

Tras once años sin contratar personal, en 2022 se iniciaron las gestiones para llevar a cabo las convocatorias de la **Oferta de Empleo Público**, permitiendo activar las tasas de reposición ordinaria de los ejercicios 2019, 2020, 2021 y 2022.

Tasa de Reposición Ordinaria 2023.

En 2023, se ha continuado la senda iniciada el ejercicio anterior solicitando y ejecutando la correspondiente aprobación de la reposición de seis plazas.

Tasa de Reposición Específica 2023-2024.

Los nuevos encargos del Ministerio de adscripción (MITMA) para impulsar el Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible (PVAA) y el Convenio PVAA 2022 de Colaboración entre el MITMA y SEPES, así como otras actuaciones fuera de él, han aumentado notablemente la actividad de la Entidad, lo que ha obligado necesariamente a adaptar su organización y **reforzar igualmente los medios técnicos y humanos.**

Para lo cual se solicitó a la Dirección General de la Función Pública una importante ampliación de la plantilla consistente en un nuevo directivo y 50 plazas adicionales.

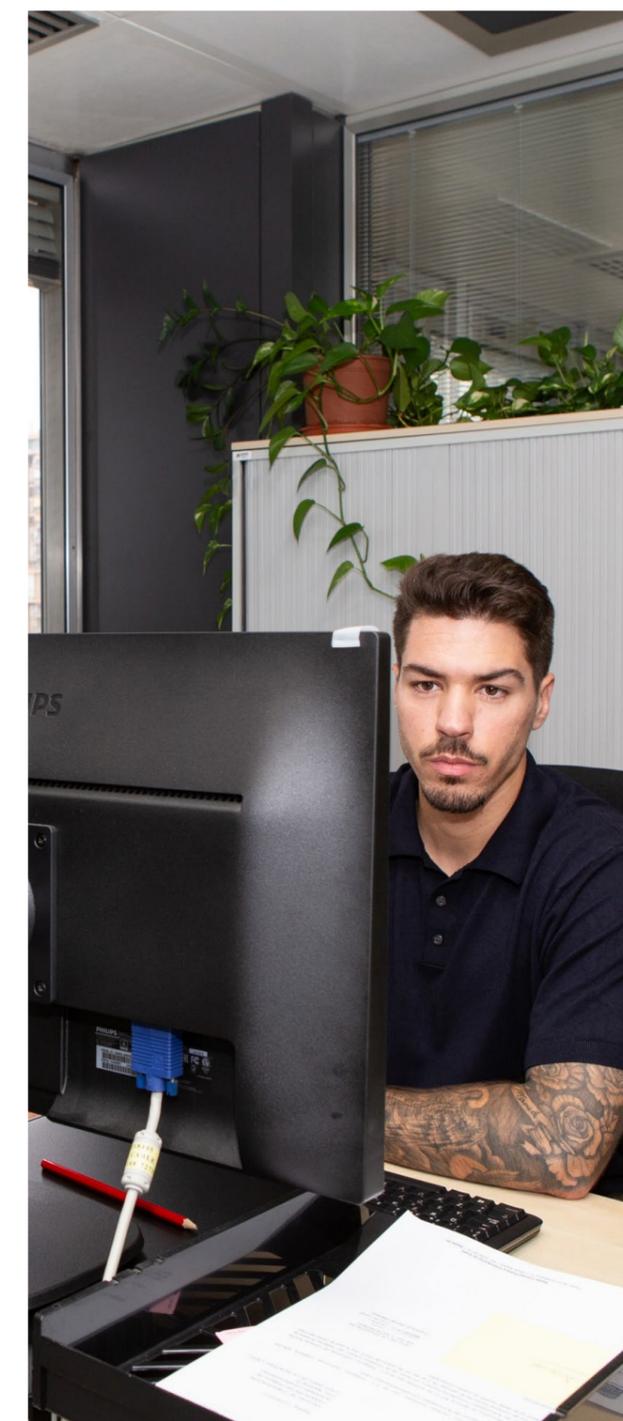
Dicha solicitud estuvo motivada por la necesidad de una reorganización de la estructura directiva, derivada de un incremento sustancial de funciones, así como de la mejora de resultados económicos de la entidad en los últimos ejercicios.

La aprobación de dicha ampliación se ha concretado en:

- 35 nuevos puestos para el año 2023, entre las que se encuentran las dotaciones de un directivo, cuatro directores técnicos y un jefe técnico.

- Las 15 contrataciones restantes podrán ejecutarse durante el año 2024, condicionadas a la evolución del PVAA y al cumplimiento por SEPES de los objetivos previstos en el mismo.

La convocatoria para cubrir las plazas aprobadas para 2023, cuyo plazo de admisión de solicitudes terminó el 11 de octubre de 2023, ha tenido una repercusión única, con más de mil solicitudes recibidas para cubrir los 15 perfiles diferentes que se incorporarán a la entidad.



PROGRAMAS SOCIALES

Este tipo de acciones se han completado con otros proyectos donde hemos podido trasladar a los más jóvenes nuestra forma de trabajar.

Programa 4º ESO Empresas

Durante estos dos años, invitado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, SEPES ha participado en el Programa 4º ESO + Empresas promovido por la Comunidad de Madrid.

El Programa ha consistido en que 10 alumnos de 4º de ESO de centros educativos de la Comunidad de Madrid realicen una estancia educativa en SEPES con el objetivo de fomentar el acercamiento de los estudiantes al mundo laboral adulto.

En este proyecto, los alumnos han podido conocer de primera mano los diferentes perfiles profesionales que conforman la plantilla de la entidad, cómo es su día a día y qué formación recibieron para poder llevar a cabo su trabajo.

Acuerdo con la Universidad de Alcalá

Conscientes del interés en enriquecer la formación universitaria oficial del estudiante en un entorno que les proporcione un conocimiento más profundo y cercano de las competencias que necesitarán en el futuro y de acercarle a las realidades del ámbito profesional donde ejercerá su actividad una vez se haya titulado, así como de reforzar el compromiso con la empleabilidad de los graduados, hemos suscrito en abril de 2023 un Convenio con la Universidad de Alcalá de Henares.

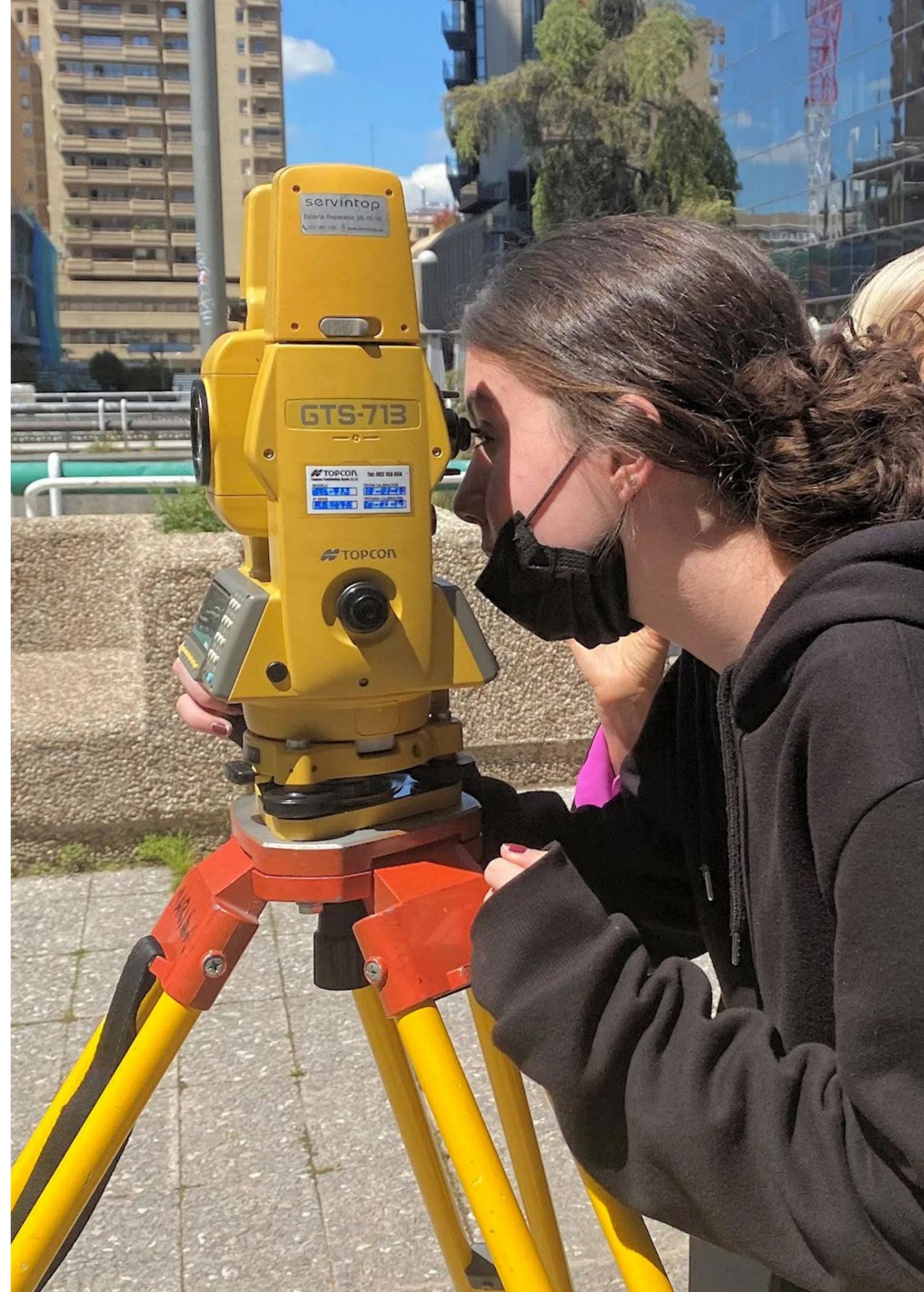
El fin de este convenio es poder cooperar en la formación práctica de los estudiantes y otorgarles la posibilidad de que puedan realizar su TFG o TFM en instituciones externas a la Universidad.

El convenio, con una vigencia de cuatro años y posibilidad de prórroga, **permitirá la participación de hasta 80 estudiantes.**

En este primer año han formado parte del mismo cuatro estudiantes de Grado en Fundamentos de Arquitectura y urbanismo, dos de Grado en Derecho, Dos del Doble Grado de Derecho y Administración de Empresas y uno del Grado en Economía.

Han colaborado en 7 áreas de la entidad como Asesoría Jurídica y Contratación, Gestión de Personal, Gestión y Defensa del Patrimonio, Atención Comercial, Gestión Jurídica de Ventas, Suelo y Coordinación Técnica y Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, SEPES se muestra comprometido a continuar en esta línea de colaboración, no solo en el tiempo sino también con otras instituciones educativas. Esta iniciativa representa una valiosa oportunidad para enriquecer la formación universitaria oficial de los estudiantes y brindarles un conocimiento más profundo de las competencias que serán esenciales en su futura vida profesional.



TRANSPARENCIA

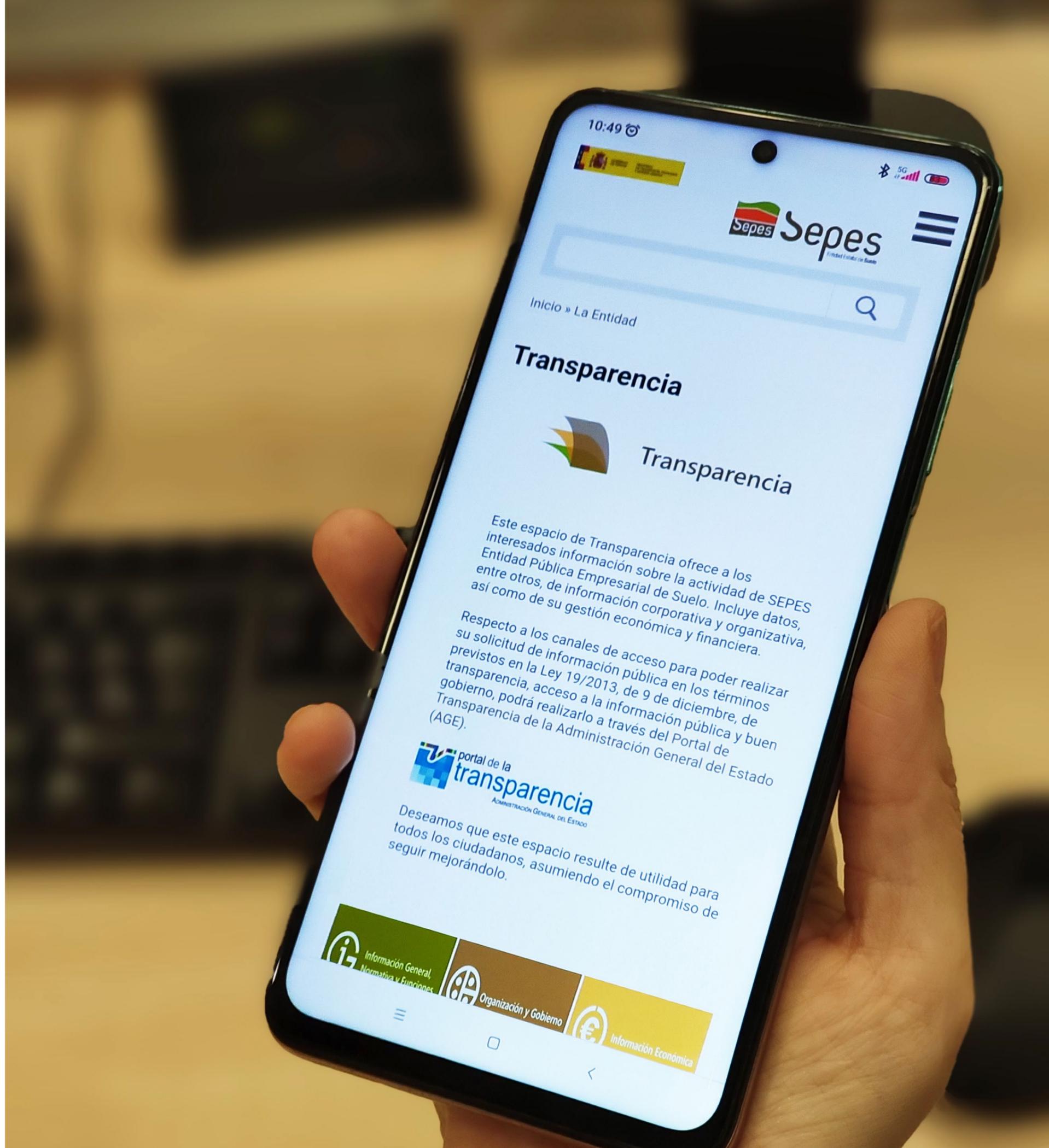
La transparencia en la gestión pública es un principio fundamental para construir la confianza y la credibilidad en las instituciones gubernamentales. En este sentido, **SEPES ha demostrado un compromiso con la transparencia en su operación, destacándose por su ejemplar cumplimiento de los principios de actuación que rigen su funcionamiento.** Este compromiso se ha materializado a través de diversas acciones concretas, que han convertido a SEPES en un referente en el ámbito de la transparencia en el sector público estatal.

Uno de los pilares fundamentales de esta iniciativa ha sido la publicación de información clave en su página web oficial, accesible al público en general. SEPES no solo cumple con los requisitos legales de transparencia, sino que también va más allá, siguiendo las recomendaciones del Consejo de Europa, el CTBG y la Organización Transparencia Internacional. Esta divulgación activa de información relevante en su página web **ha permitido que SEPES se convierta en una ventana de rendición de cuentas a la sociedad y la ciudadanía.**

<https://www.sepes.es/es/transparencia>

En 2022, SEPES ha alcanzado la **máxima puntuación** en la evaluación realizada por el CTBG, **posicionándose en el primer lugar entre las 75 entidades del Sector Público Institucional auditadas** dentro del "Informe de evaluación sobre el cumplimiento de la LTAIBG". La valoración global de 100 puntos sobre 100 refleja su dedicación a la transparencia y a la rendición de cuentas.

Este éxito no es una casualidad, sino el resultado de un esfuerzo conjunto y constante. En 2018, SEPES ocupaba el puesto 44 de las 45 entidades públicas valoradas en cuanto a transparencia, con una puntuación de 18,3 puntos sobre 100. Este resultado marcó un punto de partida para la entidad pública, que desde entonces se ha embarcado en un proceso de mejora continua.



PLAN DE TRANSFORMACIÓN DIGITAL

En sintonía con el Plan de Digitalización de las Administraciones Públicas, SEPES se ha planteado, como parte de las actuaciones estratégicas a abordar en los próximos años, impulsar la transformación digital de la entidad mediante la identificación, definición y priorización de un conjunto de iniciativas que persiguen actualizar su entorno TIC para optimizar su nivel de eficiencia y adecuarlo a las necesidades y tendencias marcadas por su entorno de actuación.

Para ello, el pasado 8 febrero, el Consejo de Administración aprobó el Plan de Transformación Digital de SEPES para los años 2023 a 2026, por un importe estimado de dos millones seiscientos mil euros.

PROYECTOS EN MARCHA

TRANSFORMACIÓN CULTURAL

- Soporte a la Gestión del Cambio

TRANSFORMACIÓN OPERATIVA

- Rediseño de procesos
- Sistema gestión documental y Gestión expedientes (SITE)
- BIM

TRANSFORMACIÓN TECNOLÓGICA

- Adaptación SIGES.Net
- Análisis requerimientos gis
- Análisis evolución sap
- Desarrollo nueva web
- Evolución puesto trabajo
 - Renovación equipos portátiles
 - Renovación servidores
 - Instalación nuevas cabinas almacenamiento
 - Migración office 365
 - Creación observatorio INNOTEC

EJES DE ACTUACIÓN PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL

Para conseguir la transformación digital de SEPES, se han identificado tres ejes de actuación:

Transformación Cultural

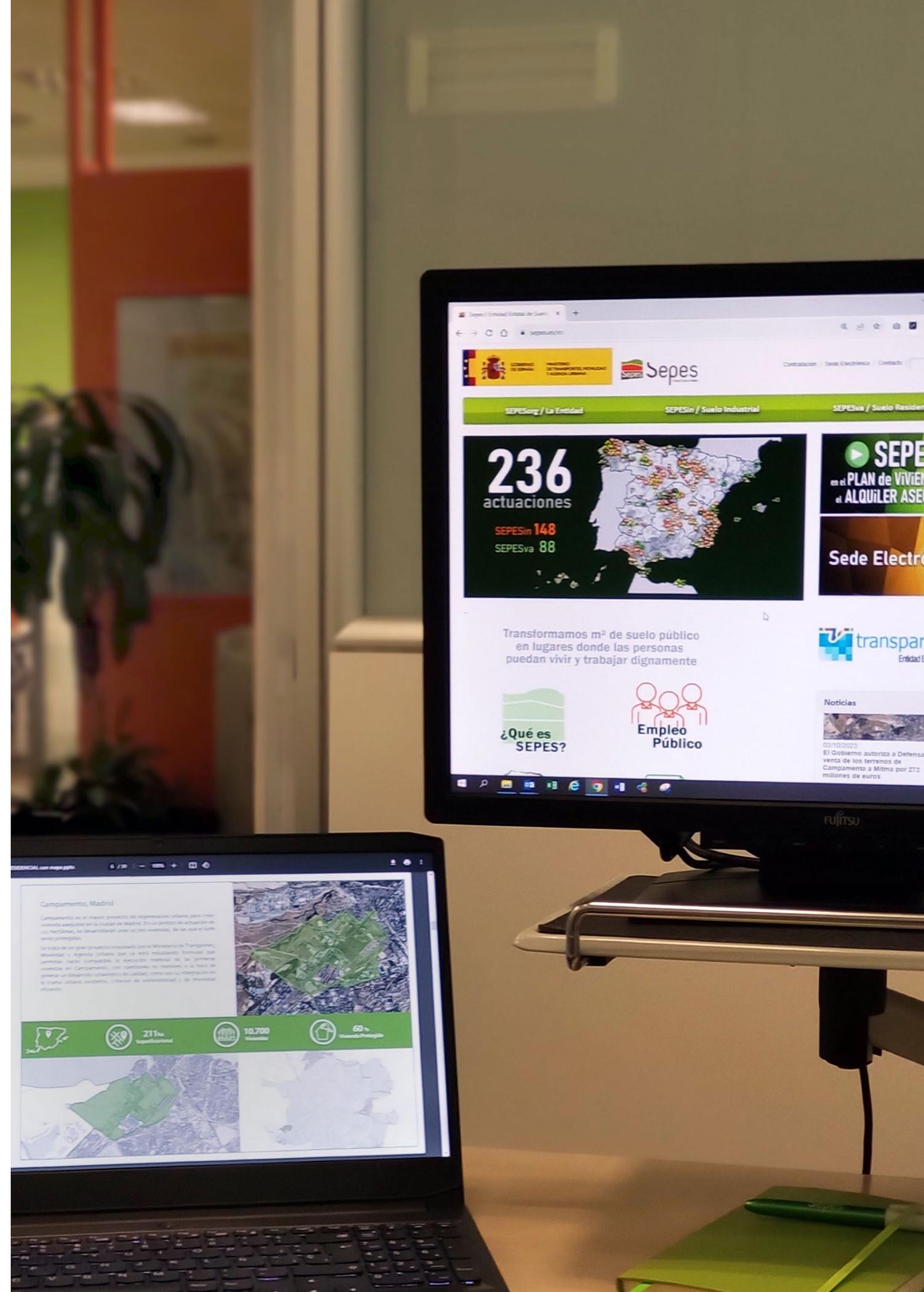
Implicación de los empleados en la necesidad de cambiar la mentalidad y adaptación a nuevas “formas de hacer” para conseguir la verdadera transformación digital.

Transformación Operativa

Optimización de los procesos de negocio y administrativos, de tal forma que consiga simplificarlos, estandarizarlos y automatizarlos.

Transformación Tecnológica

Actualización de su entorno tecnológico para mejorar a corto plazo su nivel de eficiencia y disrumpir a medio/largo plazo con la incorporación de nuevas tecnologías.



MARCO ESTRATÉGICO Y DE CONTROL: MEC

La materialización de la revisión estratégica (reSEPES), iniciada en SEPES a mediados de 2022, ha tomado forma en el documento denominado Marco Estratégico y Control (MEC) de SEPES, cuya consolidación y divulgación tuvo lugar en su edición de abril de 2023.

El MEC en la actualidad es un documento que integra información concerniente a la definición, planificación estratégica y programación de actividades, con la información relativa al control de gestión, seguimiento de la producción de suelo, de costes, de inversiones y de la comercialización de las actuaciones.

- Integra **listados de actuaciones** de SEPESva y SEPESin clasificados según estado de gestión y su representación geográfica mediante diversos mapas.
- **La programación de las gestiones** se representa mediante cronogramas de barras.
- Contiene **informes** tanto para la descripción del **desarrollo estratégico**, como para la **descripción de las actuaciones** urbanizadoras, sus avances de gestión y previsión de hitos.
- Incluye cuadros con datos económicos.

Es un documento en constante evolución, su ritmo de actualización guarda sincronía con las sesiones del Consejo de Administración de SEPES.

Su objeto es el de convertirse en herramienta clave para la visualización de la actividad de SEPES (realizada y prevista) y como herramienta de ayuda a las distintas áreas de la entidad, en la gestión, en la toma de decisiones, en la coordinación y conciliación de datos y en la comunicación.



2.4 SEPESva

El marco jurídico/institucional en el ámbito de SEPESva:



CONVENIO MITMA-SEPES PARA EL PVAA NOVIEMBRE 2022



A) Zonas alquiler tensionado:

Aquellas zonas donde el alquiler supone un esfuerzo extraordinario por falta de oferta de vivienda digna para la demanda existente.



AMPLIACIÓN DE PROYECTOS VINCULADOS CON LA GENERACIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE ABRIL 2023



B) Equilibrio territorial/ Reto demográfico:

Territorios donde es necesario actuar para conseguir reequilibrio de oportunidades y luchar por el reto demográfico en núcleos urbanos desfavorecidos.



C) Alojamiento dotacional en equipamientos locales:

Lugares que permiten aprovechar las oportunidades de desarrollo de alojamientos en terrenos dotacionales para solventar problemas específicos locales de necesidad de vivienda.



D) Actuaciones Mixtas Industriales/ Residenciales:

Aquellas actuaciones donde es necesario el desarrollo de áreas residenciales para facilitar el desarrollo económico y ofrecer un equilibrio de usos en las ciudades.

DE 7 ACTUACIONES ENERO 2022



A 18 ACTUACIONES NOVIEMBRE 2023



*Que ascienden a 80 actuaciones incluyendo aquellas en estudio y los suelos del Ministerio de Defensa.

CONVENIO MITMA-SEPES PARA EL DESARROLLO DEL PVAA

El objetivo del PVAA es el incremento del parque de viviendas en alquiler a precios asequibles o sociales para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que este mercado esté especialmente tensionado. Para su desarrollo, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y SEPES firmaron en noviembre de 2022 un convenio con un mecanismo de financiación que convertía a esta entidad en una herramienta clave para la ejecución del Plan.



CORRESPONDE A MITMA:

- Financiar las actuaciones que acometa SEPES por el coste de las mismas, así como los gastos generales de la entidad estimados en un 13%.
- Garantizar la sostenibilidad económica de SEPES por las obligaciones derivadas de los acuerdos administrativos o de los derechos de superficie que constituyan.

CORRESPONDE A SEPES:

- Adquirir y urbanizar terrenos comprendidos en el ámbito de actuación del Convenio.
- Formalizar con otras Administraciones Públicas, o sus entidades dependientes o vinculadas, en ejecución del PVAA, acuerdos de colaboración para el fomento del alquiler asequible o social, ya sea sobre suelos de SEPES o sobre suelos de cualquiera de aquellas.

En abril de 2023 se firmó una **adenda al convenio MITMA-SEPES** que amplía el escenario de actuación, **diversificando las políticas de actuación** a zonas susceptibles de **equilibrio territorial y/o reto demográfico**, a suelo dotacional que admita uso residencial para alojamientos dotacionales en equipamientos locales y actuaciones que provoquen **sinergias** positivas con ámbitos de actividad económica cercana.

Actualmente, cuenta con 16 actuaciones adscritas al convenio para el desarrollo del PVAA, según su **Programa de Actuación** y dos actuaciones en Ceuta y Melilla respectivamente, asimiladas vía convenios específicos, que suman cerca de 16.900 viviendas.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación es un **instrumento operativo clave del convenio** en el marco del Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible. Esta herramienta, cuya última actualización está fechada el 21 de junio de 2023, cuenta con el desglose de las actuaciones adscritas al convenio, con las correspondientes asignaciones presupuestarias programadas en 5 ejercicios (2023 -2027). Esto implica que las **actuaciones que incluye cuentan con planificación** de actividad para su desarrollo, con el **programa económico de costes e inversiones** correspondientes y **disponen de asignaciones económicas iniciales para plantear su desarrollo**.

En estas actuaciones se ha trabajado, entre otras tareas, en la redacción y tramitación de documentos de planeamiento y proyectos, firma de convenios, licitaciones y ejecuciones de obras.

18 ACTUACIONES ADSCRITAS AL PVAA

EN JUNIO DE 2023



ACTUACIÓN	MUNICIPIO	Nº DE VIVIENDAS
1 BUENAVISTA RESIDENCIAL	MÁLAGA	1.362
2 EL QUINTILLO	DOS HERMANAS	628
3 REGIMIENTO DE ARTILLERÍA	SEVILLA	853
4 CA n'ESCANDELL	EIVISSA	464
5 VASSALLO	MAÓ	44
6 SON BUSQUETS	PALMA DE MALLORCA	706
7 ANTONIO DE NEBRIJA	SORIA	80
8 CARRER DEL FOC	BARCELONA	177
9 JOAN MIRÓ	BATEA	20
10 EL TRÉVOL	SARRIÀ DE TER	90
11 LOS VIÑAZOS	NAVALMORAL DE LA MATA	120
12 AVENIDA DE CASTILLA	PEDRAFITA DO CEBREIRO	12
13 CAMPAMENTO	MADRID	10.700
14 LA BASCONIA	BASAURI	392
15 PARQUE DE ARTILLERÍA	VALÈNCIA	600
16 CUARTEL DE INGENIEROS	VALÈNCIA	438
17 LOMA COLMENAR Parcela D2	CEUTA	90
18 GABRIEL DE MORALES	MELILLA	66
	TOTAL	16.842

ACTUACIONES INCORPORADAS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN MITMA-SEPES

BUENAVISTA RESIDENCIAL, MÁLAGA



La actuación Buenavista Residencial forma parte de una amplia intervención urbanística residencial que incluye, además, una zona de actividades económicas.

En este suelo se podrán desarrollar casi **1.400 viviendas dentro del Plan de Vivienda de Alquiler Asequible**, en uno de los grandes desarrollos residenciales de la ciudad andaluza y de la Costa del Sol, junto a la ampliación de la Universidad de Málaga. Dotado de equipamientos deportivos, educativos y sociales, se enclava junto a la A357, uno de los principales accesos a la ciudad.

El ámbito se complementa con una zona industrial – logística, en la zona Oeste, de 54,6 ha de extensión.

En noviembre de 2022, la ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Raquel Sánchez, presidió la firma de un protocolo entre la Entidad Pública Empresarial de Suelo y el Ayuntamiento de Málaga para la cesión gratuita de terrenos públicos para albergar la Exposición Internacional 2027. Tras su no designación, desde SEPES se han retomado las conversaciones con los responsables del Ayuntamiento de Málaga para trabajar conjuntamente en la definición del uso de dicho ámbito.

En trámites urbanísticos, el pasado mes de septiembre, se adjudicaron los servicios de redacción del proyecto de urbanización a la Unión Temporal de Empresas (UTE) Consultores de Ingeniería UG21 SL-CAI Soluciones de Ingeniería SL.



1.362
VIVIENDAS

EL QUINTILLO, DOS HERMANAS (SEVILLA)



El convenio de colaboración suscrito entre SEPES, el Ayuntamiento y la Sociedad de Desarrollo Económico Municipal de Dos Hermanas da origen a este desarrollo, ejemplo de regeneración urbana.

El objetivo del mismo es la recuperación de un **espacio en desuso en el interior de la ciudad**, para la creación de un nuevo barrio con 923 viviendas, **de las cuales 628 serán viviendas protegidas** y 295, viviendas libres.

El proyecto se dividirá en dos Unidades de ejecución que permitan inicialmente el realojo de los habitantes de un edificio de 90 viviendas en mal estado y, a continuación, la reurbanización del resto del ámbito incluyendo el acceso desde la antigua N-IV.

El 23 de marzo de 2023, fue suscrita la adenda para prorrogar el convenio urbanístico de gestión entre el Ayuntamiento y SEPES.

La actuación residencial El Quintillo fue incluida en el Programa de Actuación del PVAA según acuerdo de fecha 21 de junio de 2023 de la Comisión de Seguimiento del Convenio MITMA-SEPES.



628
VIVIENDAS

REGIMIENTO DE ARTILLERÍA, SEVILLA



Esta **actuación de regeneración urbana** se sitúa en una superficie militar en desuso de 14,21 hectáreas, ubicado al sur del casco histórico de la ciudad de Sevilla, junto a uno de los principales accesos a la ciudad.

La morfología se basa en una plaza central, como recuerdo a la que fue la Plaza de Armas del cuartel de Artillería Daoiz y Velarde, protegida de las distintas infraestructuras por una banda perimetral, para crear un barrio de calidad, sostenible y que recupera el edificio principal del que fuera el cuartel de Artillería.

Adscrito al convenio MITMA-SEPES para el desarrollo del PVAA, la actuación permitirá albergar **948 viviendas, de las que 853 serán de régimen de alquiler asequible.**

El Proyecto de Reparcelación se redactó en SEPES y se envió para su tramitación al Ayuntamiento el 2 de febrero de 2022. En el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo del 12 de abril de 2023, se aprobaron inicialmente los proyectos de bases y estatutos de la Junta de Compensación a constituir para la gestión del ámbito, con unas observaciones, y en fecha 21 de julio de 2023 se remitieron al Ayuntamiento nuevos estatutos y bases para su aprobación definitiva.



853
VIVIENDAS

CA N'ESCANDELL, EIVISSA



Este desarrollo se ubica en un solar de 17,23 hectáreas en Ibiza, **una de las zonas de España con mayor demanda de viviendas asequibles.** Esta actuación permitirá la construcción de más de 530 viviendas, de las cuales 464 serán destinadas al Plan de Vivienda de Alquiler Asequible de la entidad pública.

El diseño incluye espacios públicos como equipamientos sociales, educativos y deportivos, así como un gran parque urbano de nueve hectáreas que se ha desarrollado con una preocupación especial por la integración medioambiental y el uso eficiente del agua.

Con fecha 13 de junio de 2022 se remitieron el Plan Especial y el Proyecto de Urbanización del ámbito a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para su tramitación urbanística y ambiental. Posteriormente se ha continuado remitiendo información para dar respuesta a las observaciones de los organismos afectados.



464
VIVIENDAS

VASSALLO, MAÓ



Este proyecto residencial de vivienda asequible cuenta una edificabilidad de 3.653 m², donde se prevé el desarrollo **de hasta 44 viviendas de alquiler asequible** dentro del Plan de Vivienda de Alquiler Asequible.

Además de cerca de medio centenar de viviendas previstas, el proyecto permitirá construir **plazas de aparcamiento**, poniendo énfasis en las necesidades de movilidad sostenible para la zona.

Según acuerdo de fecha 18 de noviembre de 2022 de la Comisión de Seguimiento del Convenio MITMA-SEPES, la actuación residencial "Vassallo", en Mahón, fue incluida en el Programa de Actuación del PVAA

Con fecha 22 de marzo de 2023 se han formalizado ante notario las escrituras de compraventa del solar.



44
VIVIENDAS

SON BUSQUETS, PALMA DE MALLORCA



Los antiguos cuarteles de Son Busquets representan una operación estratégica de gran importancia para la ciudad de Palma y para las políticas de vivienda del Gobierno de España, liderada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a través de SEPES.

Está previsto que Son Busquets se convierta en **un nuevo barrio referente de la sostenibilidad y la calidad urbanística y arquitectónica**. Un proyecto de transformación urbana, destinado a fomentar la vivienda pública, con unas **706 viviendas para el alquiler asequible** y donde el nuevo Plan Especial deberá contemplar diversos usos, integrando vivienda asequible, suelo terciario, equipamientos públicos demandados por la ciudadanía, espacios verdes y actividades económicas, preservando el patrimonio existente.

En este sentido, el Protocolo de colaboración entre el Ministerio de Defensa y MITMA, para desbloquear e impulsar el desarrollo de "Son Busquets" en Palma de Mallorca, se suscribió el 22 de septiembre de 2022.

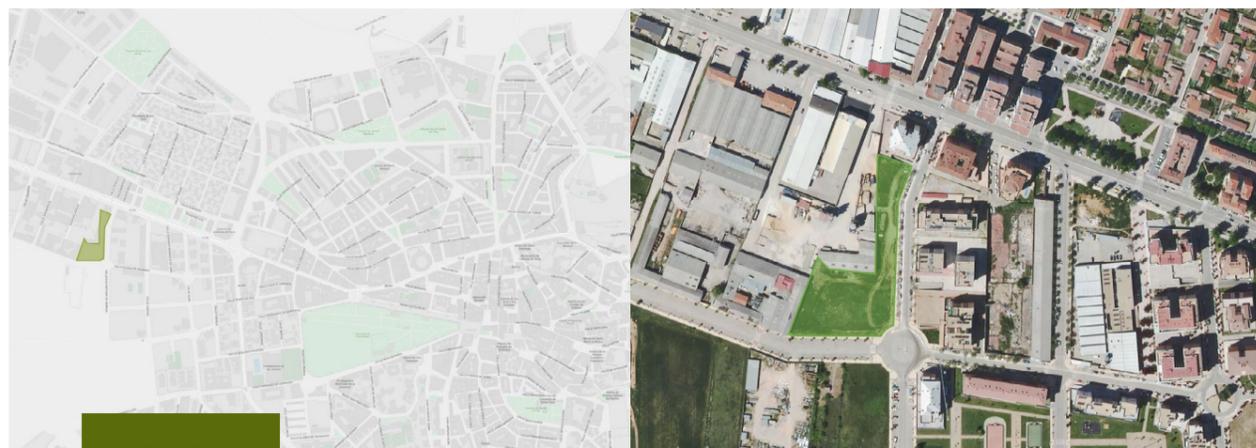
El pasado día 19 de abril, se ha cerrado el proceso de adquisición de los terrenos a INVIED, formalizándose las escrituras ante notario.

En este segundo semestre de 2023, se han finalizado los trabajos de campo del levantamiento topográfico, y del inventario de arbolado. Asimismo, el 27 de octubre de 2023, se ha adjudicado a CEMOSA el contrato de los Servicios de Redacción del Estudio Geotécnico.



706
VIVIENDAS

ANTONIO DE NEBRIJA, SORIA



La parcela sobre la que se desarrollará la actuación “Antonio de Nebrija” es un suelo de equipamiento dotacional, situado en la confluencia de las calles Elio Antonio de Nebrija y Marqués de Ahumada.

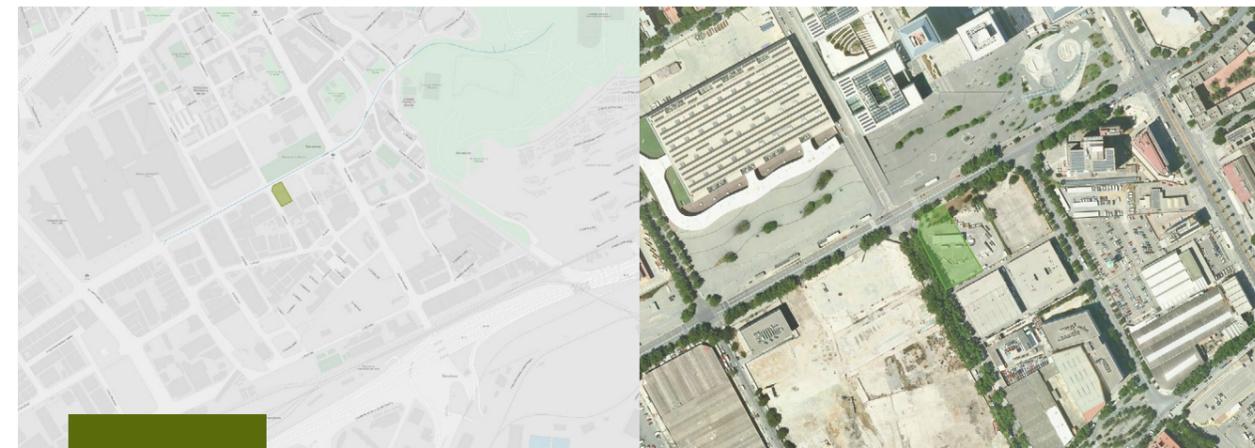
Permitirá desarrollar en ellos alrededor de 80 alojamientos dotacionales, atendiendo al compromiso de SEPES de dar respuesta a las necesidades de vivienda en una ciudad con riesgo de despoblación que debe hacer frente al reto demográfico. Si bien anteriormente se estimó la posibilidad de incluir hasta 150 alojamientos, se ha adaptado la tipología de las mismas a las nuevas circunstancias del único solar resultante, por lo que se calcula que se podrán obtener alrededor de 80 viviendas.

La parcela ha sido incluida en el Programa de Actuación del PVAA según acuerdo de fecha 21 de junio de 2023 de la Comisión de Seguimiento del Convenio MITMA-SEPES.



80
VIVIENDAS

CARRER DEL FOC, BARCELONA



Esta actuación, ubicada en Barcelona, prevé **desarrollar 177 viviendas a alquiler asequible o social**, atendiendo al compromiso de SEPES de dar respuesta a las necesidades de vivienda en uno de los principales mercados tensionados de España, como es la capital catalana.

La parcela de 2.790,77 m² de superficie bruta está ubicada en la calle Carrer del Foc, en el Sector Marina Alta de Prat Vermell, en Barcelona. Su desarrollo permitirá edificar más de 14.000 m² de viviendas y cerca de 1.500 m² para establecimientos comerciales.

En el segundo trimestre de 2023, SEPES cerró un acuerdo con el Consorcio de la Zona Franca para adquirir este suelo, y fue incorporada el 21 de junio de 2023 al Convenio MITMA-SEPES.



177
VIVIENDAS

JOAN MIRÓ, BATEA (TARRAGONA)



En la localidad de Batea, Tarragona, se ha puesto en marcha esta actuación gracias a la firma, el 2 de febrero de 2023, del protocolo entre SEPES y el Ayuntamiento de Batea para la promoción de alojamientos de alquiler asequible, en un solar de titularidad pública situado en la calle Joan Miró 27.

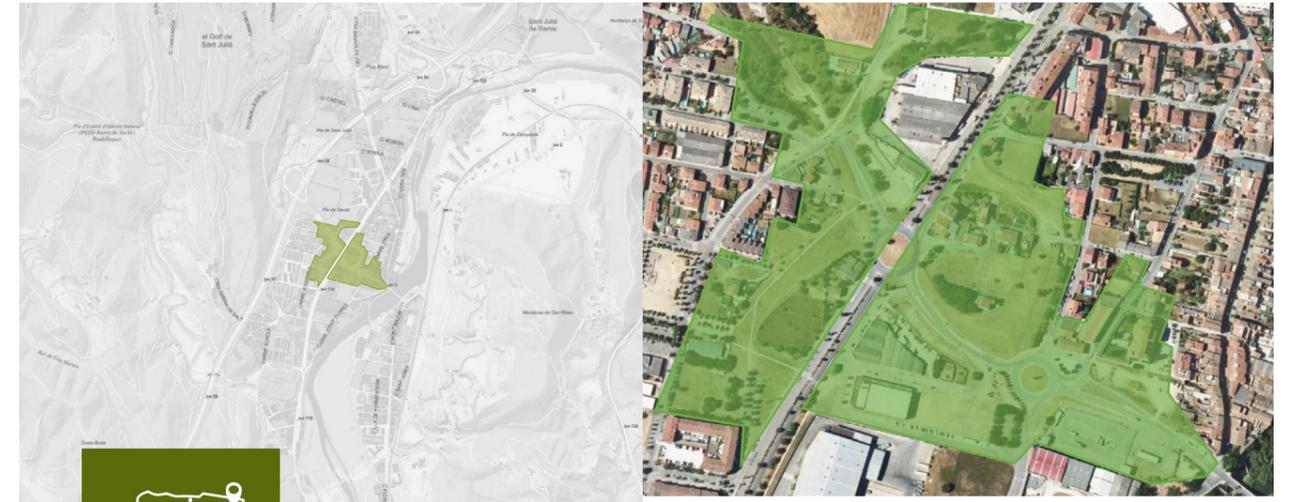
El suelo de equipamiento dotacional permitirá desarrollar alrededor de 20 alojamientos, con el objetivo de **ampliar la oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible para trabajadores temporales** y, sobre todo, para la población joven de la zona. Con esta actuación, se busca facilitar el acceso a una vivienda digna abordando políticas de reto demográfico.

Desde entonces, se han iniciado los trabajos necesarios para su desarrollo comenzando con una evaluación técnica preliminar y se trabaja en las bases para el lanzamiento de un posible concurso de ideas, mecanismo coherente con la voluntad de SEPES de garantizar la mayor calidad arquitectónica y urbana en las actuaciones del Plan.



20
VIVIENDAS

EL TRÈVOL, SARRIÀ DE TER (GERONA)



Esta actuación se desarrolla en virtud de un protocolo, firmado el 17 de febrero de 2023, entre SEPES y el Ayuntamiento de Sarrià de Ter (Gerona) para el **estudio de vivienda protegida en el municipio**. SEPES es titular de 69 fincas registrales (42.632 m²) situadas en el casco urbano de Sarrià de Ter, originariamente destinadas al cruce de la N-II y su enlace con la AP-7. 64 de ellas se encuentran incluidas total o parcialmente en algún ámbito urbanístico del Plan de Ordenación Urbanística Municipal vigente desde 2018.

La Dirección General de Carreteras se ha hecho cargo de la redacción y tramitación del proyecto de acondicionamiento, mejora y humanización del tramo de la N-II a su paso por Sarrià de Ter.

El Ayuntamiento de Sarrià de Ter está en conversaciones con la DGC para estudiar las posibilidades del traspaso al Ayuntamiento de la titularidad de la N-II a su paso por el término municipal, con objeto de contribuir a la eficaz ordenación de la trama urbana para la creación de ámbitos de desarrollo. Por su parte, **SEPES está trabajando juntamente con el Ayuntamiento para impulsar una redelimitación de sectores que le permita tener la iniciativa urbanística** en uno o varios sectores y crear unas 90 viviendas en suelo público.



90
VIVIENDAS

LOS VIÑAZOS, NAVALMORAL DE LA MATA (CÁCERES)



Esta actuación, nacida del protocolo firmado, el 31 de marzo de 2023, entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata y SEPES, permitirá **dar soporte a las necesidades de vivienda surgidas de la futura implantación de una gigafactoría de baterías** en la región.

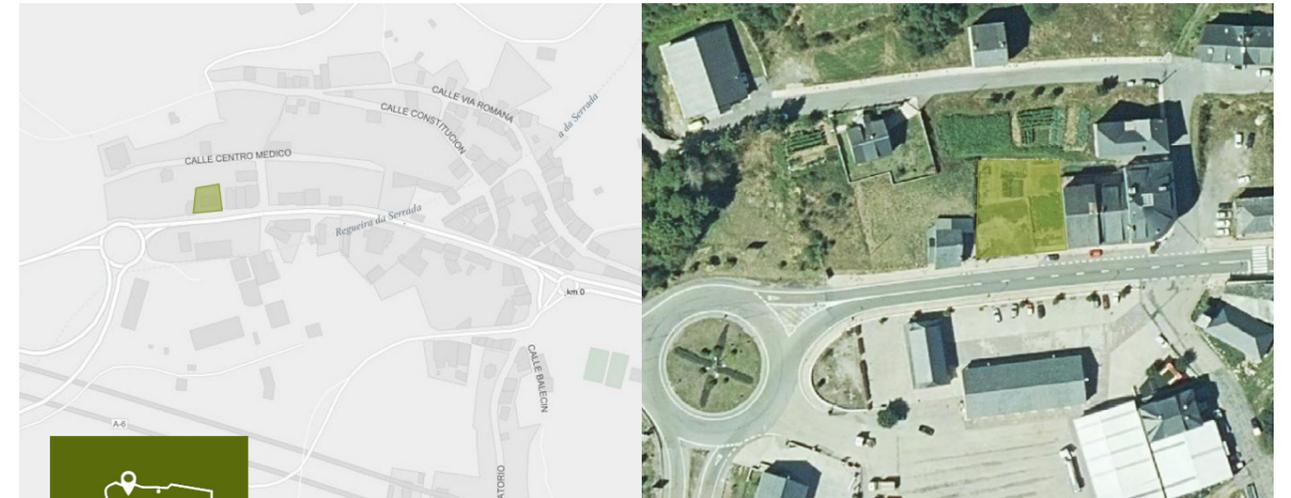
Se trata de un ejemplo de uno de los **objetivos estratégicos** del actual SEPES, donde abordar conjuntamente la implantación de un proyecto empresarial estratégico con el desarrollo de vivienda asequible y de calidad en la zona.

En la actuación se construirán alrededor de **120 viviendas** para alquiler asequible o social en una superficie de 17.411 m², sobre suelo del Proyecto de Interés Regional "Los Viñazos". Contará con la colaboración de la Junta de Extremadura para facilitar la disponibilidad de los terrenos y del Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata para impulsar los instrumentos urbanísticos y proyectos técnicos necesarios.



120
VIVIENDAS

AVENIDA DE CASTILLA, PEDRAFITA DO CEBREIRO (LUGO)



Dicha actuación se desarrolla en virtud de un protocolo firmado el 29 de marzo de 2023 entre SEPES y el Ayuntamiento de Pedrafita do Cebreiro para abordar conjuntamente la posibilidad de desarrollar un proyecto de vivienda asequible en el municipio lucense. Para llevar a cabo esta actuación, el Ayuntamiento de Pedrafita do Cebreiro aportaría un solar de titularidad municipal.

Se trata de un solar situado en la Avenida de Castilla, que puede completarse con otro suelo colindante, a adquirir por el Ayuntamiento, para obtener una parcela de una superficie total de 369 m², que permite la construcción de aproximadamente 12 viviendas destinadas al alquiler, atendiendo al compromiso de SEPES de **dar respuesta a las necesidades de vivienda** en un territorio que no está libre de la **amenaza de despoblación** que afecta a gran parte del interior de la península y que incide especialmente en los jóvenes.

La actuación ha sido incluida en el Programa de Actuación del PVAA por acuerdo de 20 de abril de la Comisión de Seguimiento del Convenio MITMA-SEPES.



12
VIVIENDAS

CAMPAMENTO, MADRID



Campamento es el mayor proyecto de regeneración urbana para crear vivienda asequible en la ciudad de Madrid. En un ámbito de actuación de 211 hectáreas, se desarrollarán unas **10.700 viviendas, de las que el 60% será protegida.**

El pasado 3 de octubre, el Consejo de Ministros autorizó al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Invied) la venta de 1,63 millones de metros cuadrados de terrenos incluidos en el ámbito urbanístico A.P.E. 10-23 Instalaciones Militares de Campamento, en Madrid, a SEPES.

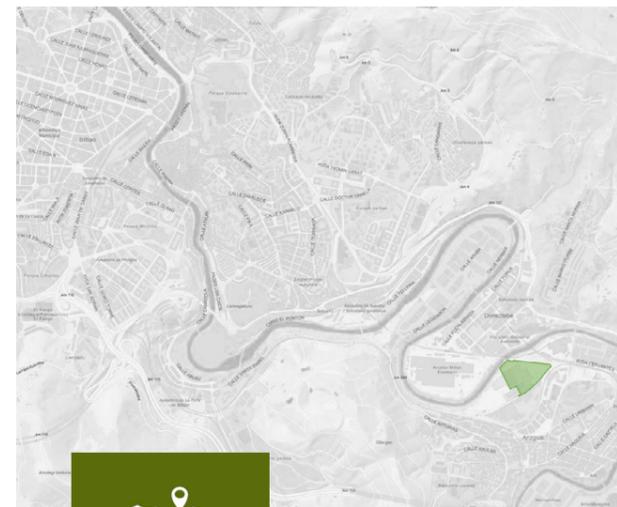
Este nuevo paso se unía a los ya efectuados en los últimos meses para poner en marcha el desarrollo de la actuación de Campamento. Así, el pasado 4 de abril, el Consejo de Ministros autorizó al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a transferir 260 millones de euros a SEPES para cerrar la adquisición de los terrenos de los que aún no era propietaria la entidad pública. Un mes después, SEPES ejecutaba el pago a Invied del 5% del precio de tasación de los terrenos, que equivale a 13,6 millones de euros, en concepto de señal.

Además, de forma paralela, se han impulsado más acciones como la creación de un marco jurídico junto a la asignación de recursos económicos que garanticen la viabilidad del proyecto, y la puesta en marcha de una oficina técnica propia, que ha llevado a cabo la definición de la propuesta de actuación y ha iniciado los trabajos necesarios para el desarrollo de diferentes estudios sectoriales: movilidad, viabilidad económica y de carácter ambiental (estudio de contaminación de suelos; estimación y gestión de residuos; estudio de vegetación, hábitats de interés comunitario y flora protegida; estudio de fauna; etc.).



10.700
VIVIENDAS

LA BASCONIA, BASAURI (VIZCAYA)



Esta operación de regeneración urbana se extiende sobre los terrenos de la antigua empresa siderúrgica La Basconia en Basauri, a 6 Km de Bilbao.

Se desarrolla en dos ámbitos diferenciados, uno de uso terciario e industrial con 74.845 m² y otro para uso residencial, en el que podrán construirse **392 viviendas incluidas en el Plan de Vivienda para el Aquiler Asequible, manteniendo patrimonio industrial e integrándolo con el crecimiento de la ciudad.**

Con esta actuación, se permite la implantación de proyectos empresariales y un nuevo ámbito de viviendas asequibles en esta ciudad del País Vasco.

En octubre de 2023, el Consejo de Administración de SEPES ha aprobado la cesión gratuita de las “Naves del Taller de Construcciones Metálicas de la Compañía Anónima Basconia” al Ayuntamiento de Basauri, con el objetivo de facilitar que estos inmuebles se destinen a fines de utilidad pública o de interés social.

Además, el pasado 17 de mayo se formalizó el contrato con la empresa TALANTIA, de los Servicios de “Investigación Detallada y Análisis de Riesgos de los terrenos propiedad de SEPES de la actuación urbanística La Basconia”, con objeto de proseguir con el estudio y caracterización de los suelos y con la evaluación de potenciales riesgos por la contaminación subyacente.



392
VIVIENDAS

PARQUE DE ARTILLERÍA, VALENCIA



El Parque de Artillería, en el centro de Valencia, tiene una extensión de 6,8 hectáreas, **con capacidad para albergar unas 900 viviendas**. De ellas, 600 corresponderán a SEPES, que prevé destinarlas a alquiler asequible.

El ámbito integrará elementos de gran valor patrimonial e histórico, amplios espacios públicos, y un equipamiento educativo destinado a la implantación de un instituto.

Con la remisión, el 25 de octubre de 2022 al Ayuntamiento de Valencia, de un nuevo proyecto de urbanización con una reconsideración completa de las determinaciones en base a las observaciones del consistorio, esta actuación está cada vez más cerca de reconvertir unos terrenos vallados y en desuso en un núcleo de vida en la ciudad del Turia.

600
VIVIENDAS

CUARTEL DE INGENIEROS, VALENCIA



El Cuartel de Ingenieros es un solar plenamente integrado en la ciudad de Valencia, con una superficie de 3,59 hectáreas.

Con una edificabilidad de 45.085 metros cuadrados, **este ámbito podrá albergar 438 viviendas, enmarcadas en el Plan de Vivienda de Alquiler Asequible**.

En este periodo la actuación ha avanzado a gran ritmo incluyendo; la inscripción del proyecto reparcelación en junio de 2022; el desarrollo de las obras de urbanización, ya muy avanzadas; y la aprobación el 3 de julio de 2023, por el Consejo de Administración de SEPES, del Convenio con la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia y la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, para la construcción de viviendas destinadas al alquiler asequible o social en dicho ámbito.

438
VIVIENDAS

ACTUACIONES ADSCRITAS AL PVAA EN VIRTUD DE CONVENIOS ESPECÍFICOS

PARCELA D2 LOMA COLMENAR, CEUTA



La actuación “Loma Colmenar”, en Ceuta, ha sido desarrollada en virtud de diferentes convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio, la Ciudad Autónoma y SEPES, que **ha permitido dotar a la Ciudad Autónoma de 460.000 m² de suelo urbanizado para uso residencial, industrial, comercial y dotaciones.**

Tras la prórroga del convenio aprobada el 3 de noviembre de 2022 por el Consejo de Administración, un nuevo proyecto en marcha define la construcción de cuatro bloques destinados a 90 viviendas en régimen de alquiler asequible, aparcamientos, trasteros y locales comerciales.


90
VIVIENDAS

GABRIEL DE MORALES, MELILLA



Esta actuación, con 66 viviendas, continúa la **senda de colaboración con la ciudad autónoma para el fomento de viviendas de alquiler social y asequible** sobre la base de un convenio firmado entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, SEPES y la Ciudad Autónoma de Melilla el 10 de marzo de 2022.

Estas promociones han permitido actuar en la reestructuración de la urbanización de los entornos, llegando incluso a actuar en la renovación de algunas calles importantes de la Ciudad de Melilla.


66
VIVIENDAS

ACTUACIONES PROGRAMA SEPESva (JULIO 2023)

SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PVAA	16 ACTUACIONES	16.686 VIVIENDAS ASEQUIBLES
--------------------------------------	--------------------------	--

VÍA CONVENIOS ESPECÍFICOS	2 ACTUACIONES	156 VIVIENDAS ASEQUIBLES
---------------------------	-------------------------	---------------------------------------

PROGRAMADAS O EN ESTUDIO PARA ADSCRIBIR A PVAA	12 ACTUACIONES	4.584 VIVIENDAS ASEQUIBLES
---	--------------------------	---

**PROGRAMA SEPESva
EN TOTAL**

30
ACTUACIONES

21.426
VIVIENDAS
ASEQUIBLES



Zonas alquiler
tensionado

19

ACTUACIONES



Equilibrio
territorial/ Reto
demográfico

8

ACTUACIONES



Alojamiento
dotacional en
equipamientos locales

4

ACTUACIONES



Actuaciones Mixtas
Industriales/
Residenciales

5

ACTUACIONES

* De estas 30 actuaciones hay varias que responden a más de una política



SEPESdef

Adicionalmente, el Consejo de Ministros del 9 de mayo de 2023 ha realizado una nueva encomienda a SEPES a través del MITMA para la activación de un listado específico de los suelos del Ministerio de Defensa, en desuso para potenciar el desarrollo urbanístico y la promoción de vivienda asequible.

En concreto, **se ha encargado al MITMA el estudio de la adquisición, a través de SEPES, hasta 8,25 millones de m² de terrenos públicos propiedad de Defensa para levantar, en 50 actuaciones, alrededor de 20.000 viviendas destinadas a políticas sociales** en 34 municipios de 14 comunidades Autónomas y en Ceuta y Melilla.

El presupuesto estimado de la operación ronda los 620 millones de euros, que han sido transferidos desde MITMA a SEPES para la adquisición de los suelos. El pasado 5 de octubre, se celebró la primera reunión del Grupo de Trabajo entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y el Ministerio de Defensa para posibilitar la enajenación de suelos de Defensa a SEPES, previo análisis de su idoneidad, para destinarlos a las políticas de vivienda.

Este grupo de trabajo cuenta también con la presencia de técnicos de los organismos públicos encargados de la gestión de suelos para cada Ministerio: Invied, por parte de Defensa; y SEPES, por parte del MITMA.



POSIBLES ACTUACIONES DE SEPESdef



* Según clasificación previa facilitada por el Ministerio de Defensa

2.5 SEPESin

ACTUACIONES PROGRAMA SEPESin

Cuenta con 15 millones de m² patrimoniales de suelo neto finalista. El futuro desarrollo del suelo en producción y su puesta a disposición, permitirá la implantación de cerca de 9.000 empresas, con un total estimado de 120.000 empleos.

PRODUCCIÓN CON DESARROLLO PROGRAMADO SOBRE UN ÁMBITO TOTAL DE **1.742 HA.**

27
ACTUACIONES

PRODUCCIÓN A MÁS LARGO PLAZO SOBRE UN ÁMBITO TOTAL DE **2.159 HA.**

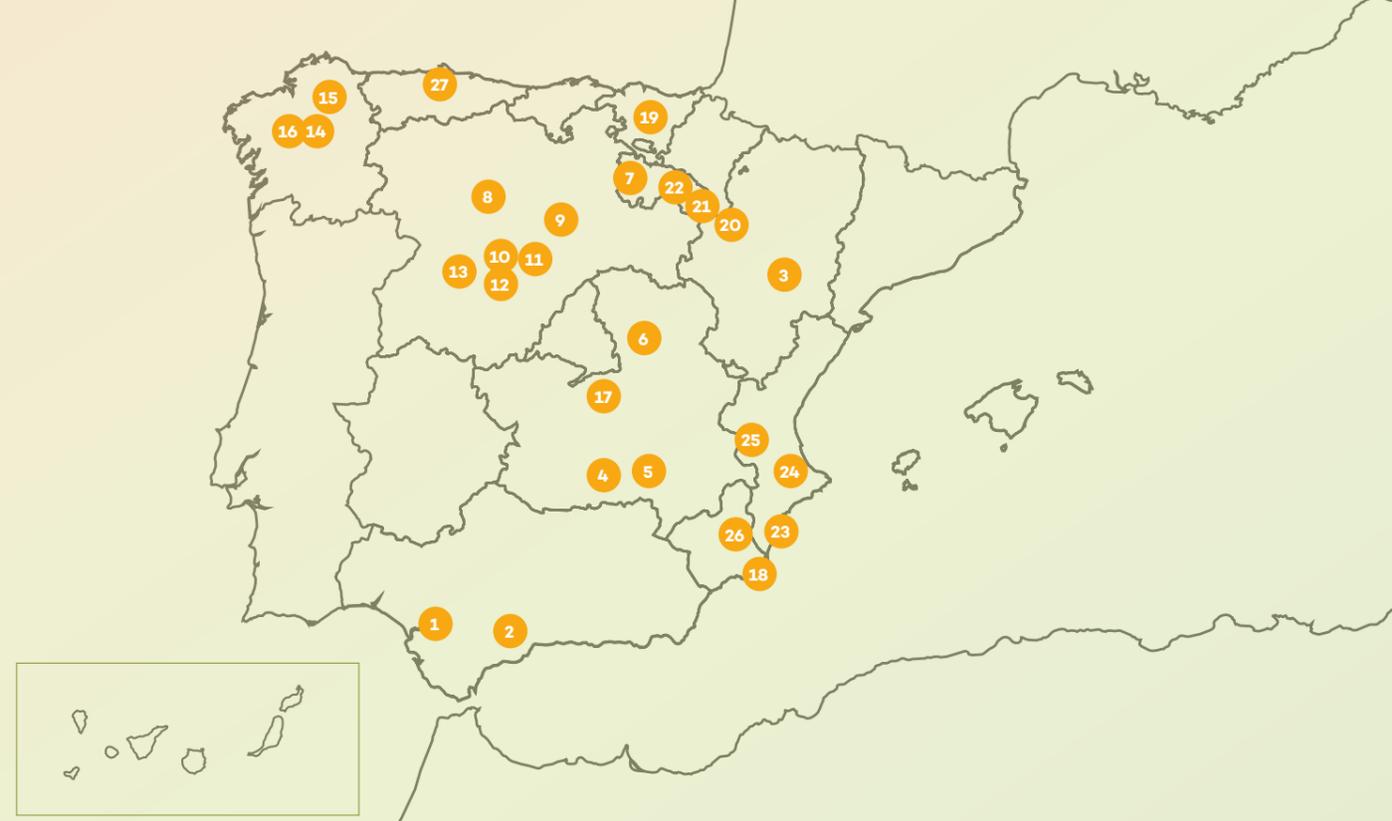
26
ACTUACIONES

En 2022, las **Inversiones** realizadas correspondientes a SEPESin se han centrado principalmente en:

- Las obras correspondientes a la reparación y acondicionamiento del alumbrado de la actuación “El Recuenco”, por importe 1,1 millones de euros, y el saneamiento por importe de 1 millón de euros.
- Las obras de la subestación eléctrica de la actuación “La Senda”, por importe de 3,2 millones de euros.
- Las obras correspondientes a las medidas correctoras para la recepción municipal de la Zona de Actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia, por importe 2,8 millones de euros.
- ORETANIA en Ciudad Real. Activación del proceso de licitación de las obras de urbanización de la primera etapa de la actuación.
- MANZANARES AMPLIACIÓN, (Ciudad Real). El 27 de febrero de 2023 se aprobó definitivamente la actualización del Proyecto de Urbanización.
- HENARES 2ª AMPLIACIÓN, en Marchamalo (Guadalajara). En trámite final de aprobación un Plan Especial de Infraestructuras que contiene el proyecto

constructivo del emisario de pluviales del sector. Paralelamente se impulsa una modificación de planeamiento para adaptar la actual ordenación a un diseño más adecuado a las actuales demandas.

- PLATAFORMA INTERMODAL TORNEROS-GRULLEROS en Onzonilla y Vega de Infanzones, (León): El 30 de noviembre de 2022 se inició la tramitación del Proyecto de Actuación junto al Proyecto de Urbanización el cual ha sido aprobado definitivamente el 18 de julio de 2023.
- PALENCIA INDUSTRIAL (SUZ-2.AE): El 29 de abril de 2022 se aprobó inicialmente el Plan Parcial y actualmente se encuentra en fase final de tramitación para su aprobación definitiva.
- P. LOGÍSTICO-INDUSTRIAL TORDESILLAS (S. II, III y IV), (Valladolid). Actualmente en tramitación los Planes Parciales de los sectores II, III y IV de Tordesillas y sus correspondientes documentos ambientales.
- El 2 de marzo de 2023 finalizaron las obras de la Línea Aérea Subterránea de 66 KV LA SERNA-LA SENDA. El 15 de diciembre de 2022 han iniciado las obras de reparación de instalaciones eléctricas, con un plazo de ejecución previsto de 9 meses.



	ACTUACIÓN EN PRODUCCIÓN	MUNICIPIO
1	PARQUE EMPRESARIAL BOLLULLOS	BOLLULLOS PAR DEL CONDADO
2	EL COPER O I	DOS HERMANAS
3	MALPICA	ZARAGOZA
4	INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL 1ª FASE	CIUDAD REAL
5	MANZANARES AMPLIACIÓN 1ª FASE	MANZANARES
6	HENARES 2ª AMPLIACIÓN	MARCHAMALO
7	EL BULLÓN	MIRANDA DE EBRO
8	TORNEROS-GRULLEROS	ONZONILLA - VEGA DE INFANZONES
9	PALENCIA INDUSTRIAL S.SUZ-2AE	PALENCIA
10	TORDESILLAS SECTOR II	TORDESILLAS
11	TORDESILLAS SECTOR III	TORDESILLAS
12	TORDESILLAS SECTOR IV	TORDESILLAS
13	LA HINIESTA AMPLIACIÓN REPARCELACIÓN	ZAMORA
14	OS CAPELOS	CARRAL
15	VILAR DO COLO (MANZANA Q)	FENE
16	ESPÍRITU SANTO MANZANAS III y IV	CAMBRE
17	SALÓN TECNOLÓGICO PUENTE LARGO	ARANJUEZ
18	LOS CAMACHOS SUR 3ª FASE	CARTAGENA
19	BASCONIA ACTIVIDADES ECONÓMICAS	BASAURI
20	LA SENDA	ALFARO
21	EL RECUENCO	CALAHORRA
22	EL SEQUERO AMPLIACIÓN 2ª FASE	ARRÚBAL
23	L'ALJAU	ASPE
24	ALBERIQUE AMPLIACIÓN	ALBERIC
25	EL ROMERAL 2ª AMPLIACIÓN	REQUENA
26	SECTOR ZI1-C4 ÁREA DE CAMPOTEJAR	MOLINA DEL SEGURA
27	PANDO (SILVOTA AMPLIACIÓN 2ª FASE)	LLANERA

En el ámbito comercial destacan los acuerdos con otras administraciones para el desarrollo de proyectos específicos de gran interés para el territorio:

- Las gestiones con la Comunidad de Castilla la Mancha y el Ayuntamiento de Talavera de la Reina para la venta de los terrenos de Torrehierro 2ª fase para la implantación de un gran centro de datos de una multinacional tecnológica.
- La adjudicación a la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja –ADER–, en base al Protocolo de colaboración entre el MITMA y el Gobierno de La Rioja para el desarrollo de suelo e implantación de distintas actividades industriales, entre ellas, 93.967 m² destinados a la implantación de la **Ciudad del Envase y el Embalaje**.
- La venta de 276.143 m² a la Autoridad Portuaria de Cartagena (Murcia) correspondiente a los terrenos de “Los Camachos” para creación de la futura Zona de Actividades Logísticas (ZAL) de Cartagena
- La suscripción entre SEPES y el Gobierno de Aragón de un convenio de colaboración, el 13 de septiembre de 2022, para favorecer la implantación de usos productivos en parcelas en propiedad de ambos organismos en Malpica, que suman una superficie de casi 500.000 m².

Debido a que SEPESin se autofinancia, requiere en general que se seleccionen las nuevas inversiones en base a criterios de retorno de la inversión, para que la actividad de SEPES sea sostenible en términos económicos. Sin embargo, SEPES tiene una función social que persigue el reequilibrio territorial y la misión de actuar allí donde la iniciativa privada no actúa, por lo que ha de conjugarse el difícil **equilibrio entre la función social y la sostenibilidad económica**, actuando en ocasiones en zonas desfavorecidas con objeto de afrontar, por ejemplo, el reto demográfico.

Por tanto, habrá que diferenciar Zonas + (zonas

de desarrollo favorable) de las Zonas – (zonas de desarrollo desfavorable) ya que implicarán diferentes estrategias de financiación y actuación.

En referencia a estas estrategias, SEPES debe aprovechar la oportunidad de impulsar la promoción de Actuaciones en zonas de desarrollo favorable, de los que sea propietaria de suelo, así como programar el desarrollo de nuevas actuaciones cuando haya solicitud por parte de ayuntamientos en estas zonas y siempre que el análisis de viabilidad lo aconseje.

Por otro lado, cuando tengan que abordarse actuaciones en zonas de desarrollo desfavorable, normalmente derivadas de la aplicación de políticas de reequilibrio territorial o como medida frente a la despoblación, lo primero será buscar soluciones como las ventas de suelo sin desarrollar cuando se trata de activos patrimoniales de SEPES y también en estos casos, así como para el desarrollo de nuevas actuaciones en zonas de desarrollo menos favorable, **fomentar el apoyo de las administraciones públicas y la concentración de ayudas**, persiguiendo fórmulas de financiación en las que se realice un reparto de cargas equilibrado entre las distintas Administraciones actuantes para cubrir los costes de actuación y garantizar la sostenibilidad de la actividad de SEPES.

En SEPES se replantea el modelo de actuación de uso empresarial, transitando del “polígono industrial” tradicional al actualmente denominado “área de actividad económica” para ofrecer soluciones más demandadas, de mayor diversidad y garantizar el desempeño de las actividades industriales, logísticas, terciarias y tecnológicas, fomentando la innovación o la modernización bajo conceptos como el de la economía circular y los criterios de la Agenda Urbana Española.



PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERMODAL DE TORNEROS, LEÓN



La plataforma intermodal de Torneros, en la provincia de León, representa una de las pocas grandes bolsas de suelo finalista de uso industrial/logístico disponibles actualmente en el mercado inmobiliario español.

Designado como nuevo nodo de la Red Básica Transeuropea de Transporte, este desarrollo se sitúa en un **enclave privilegiado para la distribución al noroeste de la Península Ibérica**, uniendo la conexión ferroviaria con las autovías A-66 “Ruta de la Plata” y A-231 “León-Burgos”.

El desarrollo se prevé en cuatro fases, la primera de las cuales incluirá 32 de las 173 que prevé el total de la actuación..

En octubre de 2022, SEPES finalizó el Proyecto de Urbanización, trámite necesario para incluirlo en el Proyecto de Actuación. Este último ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León el 18 de julio de 2023.

Recientemente, en octubre de 2023, se ha licitado la redacción del proyecto de la traída de una línea eléctrica y una nueva subestación que de suministro al ámbito.

173
PARCELAS
197,5
HECTÁREAS

LOGÍSTICO - INDUSTRIAL DE TORDESILLAS, VALLADOLID



El Parque Logístico Industrial Tordesillas, con fachada a la autovía A-6 Madrid-Coruña, **se sitúa en un nudo de comunicaciones clave para la distribución por el Noroeste de península.**

Cuenta con una superficie total de 2,09 millones de metros cuadrados, distribuidos en cuatro fases, con un total de 210 parcelas.

El Sector I, ya construido, permite atender la demanda de proyectos logísticos e industriales de hasta 50.000 m² de forma inmediata.

En este periodo se está trabajando en los planes parciales de los sectores de uso logístico II, III y IV, concebidos para permitir la implantación de proyectos que requieran gran superficie, pudiendo atender demandas de hasta 350.000 m² sobre el vial estructurante.

210
PARCELAS
209
HECTÁREAS

ORETANIA - INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL



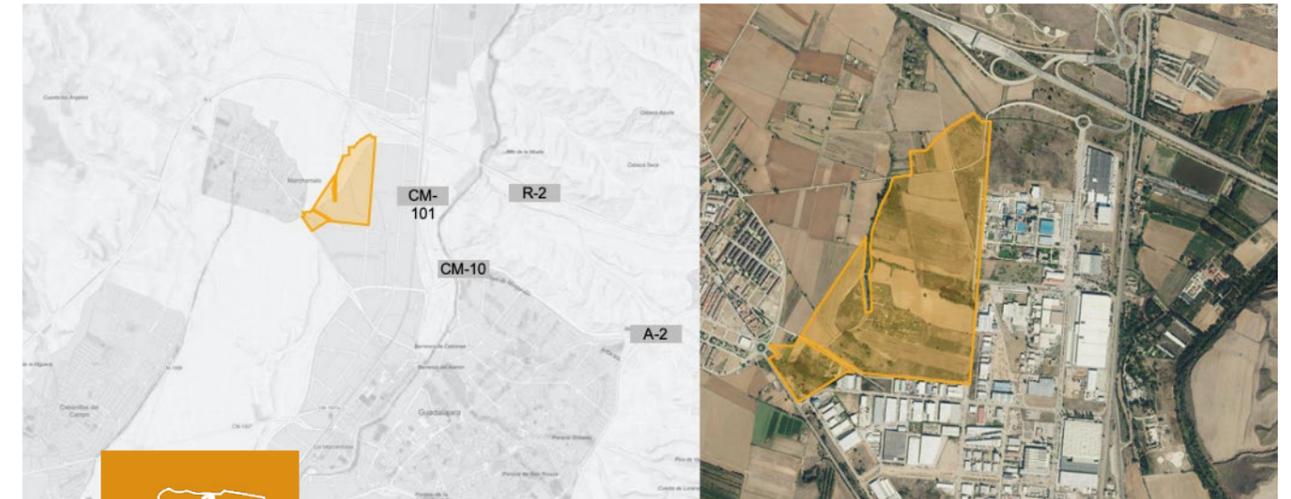
La actuación Oretania se sitúa **en el término municipal de Ciudad Real**, separada del casco urbano por el ramal de enlace de la autovía A-43 con la carretera N-430, junto a terrenos ya edificados con instalaciones industriales, ubicados en la otra margen de la misma.

El total de la actuación supone más de 667 mil metros de suelo neto para actividades industriales, terciarias y de servicios.

En octubre de 2023, han sido **adjudicadas las obras de urbanización de la primera fase**, la cual contará con 11 parcelas de uso industrial, que suman una superficie de parcela de 95.384 m² y 61.999 m² de edificabilidad.

205
PARCELAS
110
HECTÁREAS

HENARES AMPLIACIÓN, GUADALAJARA



Esta actuación en desarrollo, con **conexiones próximas a la R-2 y A-2 Madrid-Barcelona**, se localiza junto al núcleo urbano de Marchamalo, a menos de una hora de Madrid, **en pleno Corredor del Henares**.

Ubicado junto a un parque empresarial totalmente consolidado, supondrá **una nueva bolsa de suelo en un eje logístico-industrial de primer nivel** con capacidad de absorción de empresas de gran tamaño.

En la actualidad se encuentra en redacción la Adaptación del Plan Especial de Infraestructuras, así como la Modificación del Plan Parcial para modificar la actual ordenación pormenorizada adaptándola a las demandas detectadas, más proclives a implantaciones en manzanas de gran superficie, así como al Plan Especial de Infraestructuras en redacción.

123
PARCELAS
70,3
HECTÁREAS

LA SENDA, ALFARO (LA RIOJA)



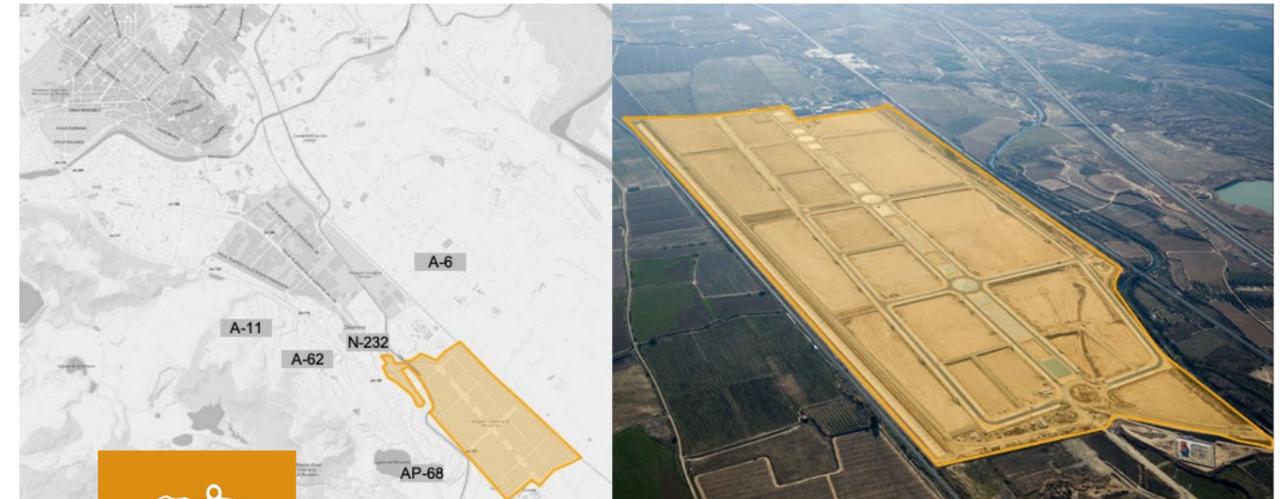
Dentro del área urbana del municipio, con una conexión rápida a través de la carretera Nacional 232 y las autopistas AP-68 y AP-15. Su ubicación estratégica la convierte en un **enclave importante debido a su proximidad con Navarra, País Vasco y Aragón.**

Destaca por su **cercanía estratégica a empresas agroalimentarias y conserveras de gran facturación**, que se encuentran a menos de 50 kilómetros a ambos lados del río Ebro. Esta proximidad a importantes actores de la industria agroalimentaria ofrece oportunidades atractivas de colaboración y sinergias comerciales.

En este periodo se han ejecutado los trabajos de construcción de la subestación eléctrica que alimenta la actuación y obras de reparación de instalaciones energía eléctrica y alumbrado público.

153
PARCELAS
54,4
HECTÁREAS

EL RECUENCO, CALAHORRA (LA RIOJA)



Esta actuación se encuentra en una ubicación estratégica en el valle del Ebro, con excelentes vías de comunicación, incluyendo **una fachada de más de 1 km a la carretera Nacional 232 y acceso a la Autopista AP-68.** Además, su proximidad a los aeropuertos de Agoncillo y Pamplona-Noáin, la convierten en un enclave ideal para actividades empresariales.

Destaca por su proximidad a empresas agroalimentarias y conserveras de gran facturación, situadas a menos de 50 km a ambos lados del Ebro. Tras haber sido adquiridas 15 parcelas para el desarrollo de la **Ciudad del Envase y Embalaje**, tiene una disponibilidad actual de 553.689 m² donde desarrollar proyectos de hasta 86.000 m² de parcela.

En la actualidad se está finalizando las obras del enlace con la N-232, así como otros trabajos en redes eléctricas, alumbrado público y obra civil para la recuperación de la calidad del parque empresarial.

184
PARCELAS
122,4
HECTÁREAS

2.6 Encuentros

A través de una gestión cercana, accesible y transparente, en SEPES se ha realizado un trabajo de conversaciones y escucha continua con las administraciones locales, regionales y autonómicas, que incluye más de 50 reuniones presenciales y una veintena de viajes, entre los que se incluyen visitas a A Coruña, Bilbao, Calahorra, Barcelona, Badajoz, Melilla, Zaragoza, Tenerife, Málaga, Batea y Sarriá de Ter, Talavera de la Reina y Valencia.

En estos encuentros, se ha implementado una dirección de **apertura a la política local**, proponiendo acuerdos y líneas de trabajo que fructifiquen en proyectos. Es el caso de la firma del protocolo con **MITMA y el Gobierno de La Rioja** para la puesta en marcha del Centro de Nacional de Tecnologías del Envase, y del protocolo con el **Gobierno de Aragón** para poner a disposición de empresas medio millón de metros cuadrados en el polígono Malpica Santa Isabel. Asimismo, en febrero de 2022, se firmó con la **Confederación Española de Áreas Industriales (CEDAES)** un acuerdo para mejorar la gestión, modernización y promoción de las áreas empresariales.

Junto a la cercanía con el resto de administraciones públicas, SEPES también ha apostado por la escucha activa a todos los actores del sector inmobiliario y urbanístico, acudiendo a las principales ferias nacionales como son el **Barcelona New Economy Week**, el **Salón Inmobiliario de Madrid (SIMA)**, o el **Salón Internacional de la Logística (SIL)** donde, en su edición 2023, SEPES fue reconocido con un galardón entregado por **la ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Raquel Sánchez**.

En este 2023, SEPES también ha recuperado su presencia en **MIPIM**, la feria inmobiliaria más importante de Europa, que se celebra anualmente en **Cannes** (Francia). A través de un convenio con **ICEX/Invest in Spain** -organismo dependiente del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo-, SEPES ha participado en esta edición con el objetivo de presentarse ante

el mercado profesional internacional como un referente, eficaz y solvente en el desarrollo y gestión de suelo en España.

Este trabajo incluye una colaboración estrecha con las administraciones locales, que se ha reflejado en las decenas de reuniones de trabajo con entidades públicas como **Incasol, IPEX**, así como con el **Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, los representantes de la ciudad de Barcelona, Málaga y de las Comunidades Autónomas de Castilla-La Mancha y Castilla y León**, entre otras, para abordar proyectos urbanísticos de diferente índole en cada uno de estos territorios.

En estas reuniones, así como en eventos como la mesa redonda de 'Colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda', en el marco de **Barcelona New Economy Week 2022**; en el primer foro para fomentar la colaboración público-privada en materia de vivienda asequible en España, organizado en Cannes, en los encuentros con profesionales del sector, SEPES ha explicado su función de transformar metros cuadrados de suelo en lugares habitables donde las personas puedan emprender, vivir y trabajar dignamente.

Durante este periodo, SEPES ha intensificado su actividad institucional para buscar vías de colaboración con otros agentes del sector público institucional como SAREB, Renfe, Adif o Puertos del Estado con el objeto de recuperar y reactivar suelos en desuso propiedad de estos entes.





03 Gestión económica

Evolución de Ventas e impacto social

En el plano Económico

Entidades participadas

Resultados 2022

3.1 Evolución de **ventas e impacto social**

Reorientar del mero plano económico a la prestación de servicios a las personas, facilitando el emprendimiento, el acceso a la vivienda y el empleo. Este nuevo planteamiento comercial, alineado con la estrategia de reSEPES, ha tenido en este periodo un importante impacto social y económico.

Este modo de trabajo permite alinear los intereses y el esfuerzo de SEPES con los organismos locales en facilitar suelo para la creación de empleos y potenciar el desarrollo económico por todo el territorio.

Así, los años 2022 y 2023 han sido los ejercicios con más m² de suelo puesto en manos de grandes empresas y pymes en la última década, multiplicándose un 400% respecto a la media de años anteriores en usos productivos y un 765% respecto a la media de años anteriores en uso residencial.

SEPESva

En el caso de las actuaciones residenciales, las importantes adjudicaciones y ventas de suelo registradas en las actuaciones de **Barrio San Isidro**, en Navalcarnero (Madrid); así como en **Aguas Vivas Ampliación**, en Guadalajara, en 2022 y 2023, suponen facilitar la generación de **782 viviendas protegidas** en dos zonas declaradas como tensionadas, por sus elevadas tasas de esfuerzo a la hora de acceder a una casa.

Asimismo, la entidad ha puesto en marcha una nueva campaña de rebaja de precios que ha permitido la adjudicación de alrededor de **13 viviendas protegidas** en la actuación **Vasco Mayacina**, en la localidad asturiana de Mieres.

SEPESin

También se han puesto en marcha nuevas formas de comercialización, lanzándose por primera vez, en Ribadeo (Asturias), el derecho de superficie con opción de compra. Una nueva fórmula que permita captar proyectos sin un gran desembolso inicial, y adaptar el momento de compra al más adecuado para la progresión del plan empresarial.

En el conjunto de suelos de actividad económica comercializados en estos dos ejercicios, se incluyen ventas como la realizada a Greenalia, en A Coruña, que ha supuesto la implantación de actividades sostenibles y de economía circular, la creación de un semillero de empresas en Tarazona (Zaragoza), así como el soporte para que empresas locales puedan crecer en su localidad de origen, fomentando que se implanten en actuaciones como Guarromán, en Guadiel (Jaén); en Parque Huelva Empresarial o Tordesillas (Valladolid), entre otras.

Además, fruto de la colaboración interinstitucional, las transmisiones de suelo a las Administraciones Públicas han crecido significativamente, facilitando que los entes públicos locales sean quienes puedan tramitar la venta directa de estos terrenos a las empresas del entorno.

Los ejemplos más representativos han sido los acuerdos de venta de 276.143 m² a la Autoridad Portuaria de Cartagena (Murcia) correspondiente a los terrenos de "Los Camachos" para la futura ZAL de Cartagena y la transmisión a la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja (ADER) de 93.967 m² de suelo urbanizado en la actuación "El Recuenco" en Calahorra (La Rioja).



VENTAS EN M² EN LOS ÚLTIMOS 2 AÑOS

En 2022, el importe de las ventas se ha incrementado a su mayor nivel desde 2015, alcanzando los 42,3 millones de euros, lo que supone un 65% más que en 2021, y un 69% más que la media de los 5 ejercicios anteriores (25 millones de euros).

Las actuaciones con ventas superiores a un millón de euros:

- 20 millones de euros por la venta de 5 parcelas residenciales en Barrio San Isidro, Navalcarnero.
- 5,7 millones de euros por la venta de 15 parcelas de 94.000 m² en El Recuenco a ADER (Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja), ejecución parcial de la opción de compra que tiene sobre un total de 973.000 m²
- 2,8 millones de euros por la venta a la Autoridad Portuaria de Cartagena de fincas en Los Camachos Norte-Este.
- 1,7 millones de euros por la venta de 4 parcelas en Guadiel 2ª Fase.
- 1,3 millones de euros por la venta de 2 parcelas en Curtis Texeiro 2ª Fase.
- 1,3 millones de euros por la venta de una parcela en Las Labradas, Tudela.
- 1,2 millones de euros por la venta de 5 parcelas en El Prado Ampliación, Mérida.
- 1,1 millones de euros por la venta de 7 parcelas en El Salvador II, La Roda.
- 1,1 millones de euros por la venta de 2 parcelas en Campollano Norte, Albacete.

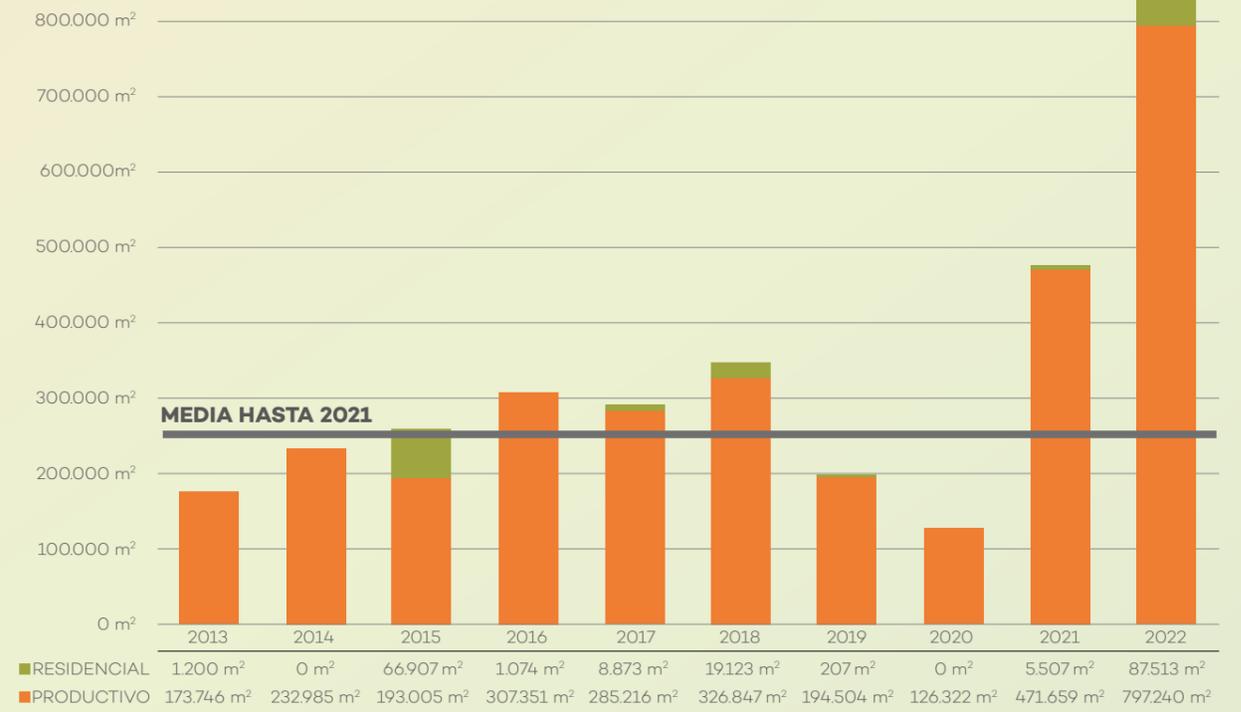
En cuanto al avance de lo realizado en 2023 cabe destacar algunas de las ventas más significativas:

- 3,58 millones de euros por la venta de 77.808 m² en 3 parcelas de Guadiel 2ª Fase
- 1,92 millones de euros por la venta de 30.440 m² en 14 parcelas, Nuevo Puerto.
- 1,79 millones de euros por la venta de 35.127 m² en 9 parcelas en Logístico-Industrial de Tordesillas.
- 1,70 millones de euros por la venta de 28.766 m² en 6 parcelas en Los Camachos Sur.

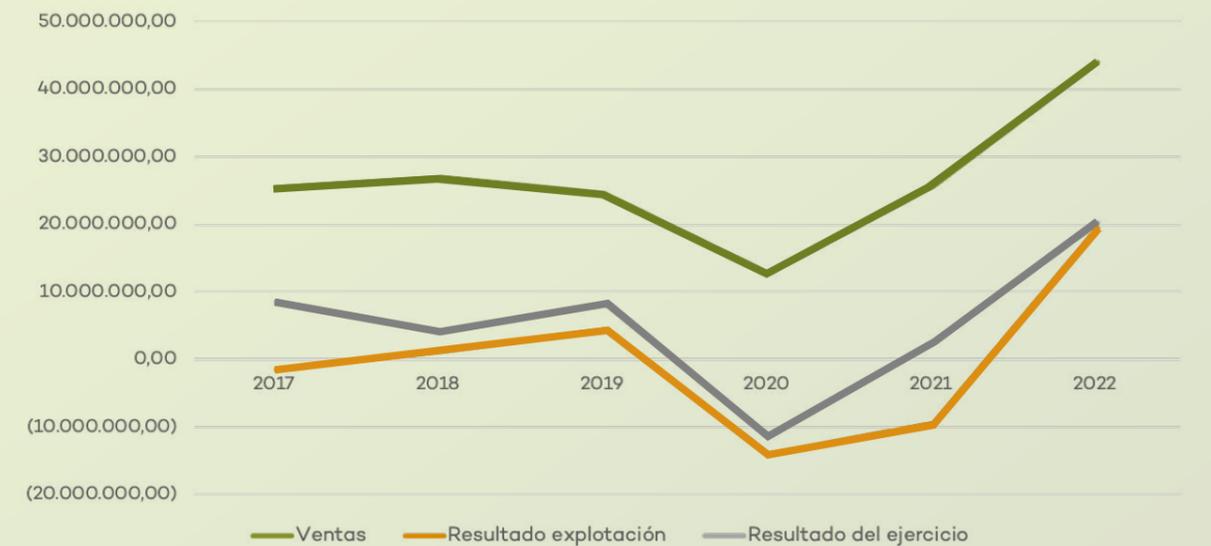
Respecto a su actividad comercial, SEPES encara al futuro con proyectos de mejora con los que seguir creciendo.

- Aproximación a inversores para la implantación de grandes proyectos empresariales para buscar un “efecto llamada” en la actividad económica.
- Reforzar la idea de “COMUNIDAD SEPES” para lograr que los clientes se conviertan en prescriptores de la marca SEPES.
- Potenciar la visibilidad de marca a nivel internacional.

SUPERFICIE VENDIDA



CUENTA DE RESULTADOS



Los datos económicos corresponden a las cuentas aprobadas del ejercicio 2022. No se incluyen los datos de 2023 por no ser un ejercicio cerrado.

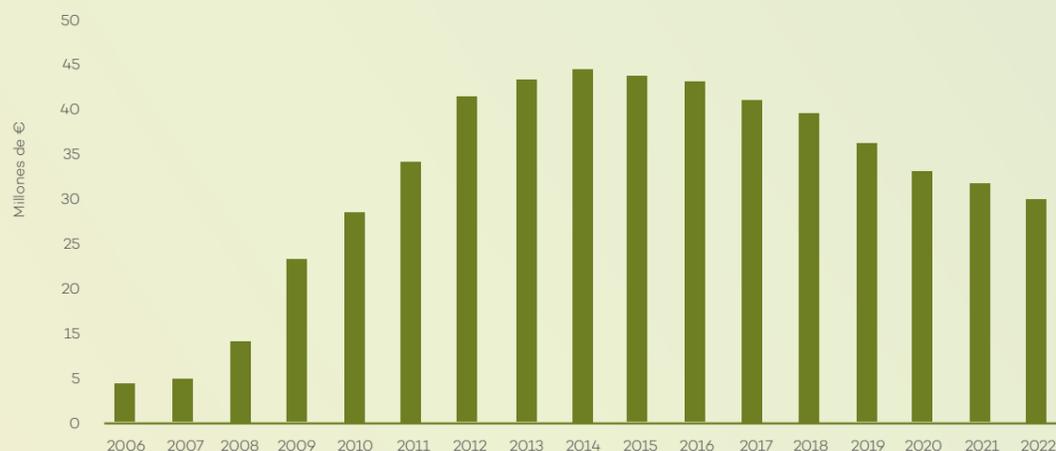
3.2 En el plano económico

En julio de 2023 se han aprobado, por el Consejo de Administración de SEPES, las cuentas de 2022, ejercicio con unos beneficios que superan los 20 millones de euros, lo que supone que en ocho de los últimos nueve ejercicios la entidad haya acabado con resultados positivos, con la única excepción del ejercicio 2020, marcado significativamente por la pandemia global del COVID-19, siendo además los beneficios de 2022 los más altos desde 2008.

La sociedad mantiene una importante fortaleza en caja (446,9 millones de euros), un balance saneado con una deuda financiera neta de 63,2 millones de euros y un patrimonio neto de 848,2 millones de euros, que le permitirá afrontar las importantes inversiones previstas en sus presupuestos para el periodo 2023-2026.

Otro de los retos a los que se enfrentaba la Entidad era el de la morosidad. Esta se ha ido reduciendo de forma gradual y, en la actualidad, es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, en especial a los provenientes de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97% de la deuda vencida en mora.

EVOLUCIÓN SALDO MOROSIDAD ACUMULADO (SIN I. D)



3.3 Entidades participadas

SEPEs, en el desarrollo de sus fines, además de actuar de forma directa, lo hace a través de su participación en una serie de entidades para una mayor capilaridad de la inversión industrial en participación conjunta con las otras administraciones públicas relevantes en el territorio (CCAA, Diputación, Ayuntamiento u otros entes locales), lo que permite mejorar la coordinación.

Esta forma de trabajo se realiza centrandose en la presencia en las entidades donde se puede acometer una labor activa, cerrando los proyectos de aquellas que ya han cumplido su cometido y saliendo del accionariado allí donde la labor corresponde ahora a terceros.

Las participadas son:

1. SEA- Suelo Empresarial del Atlántico S.L., con una participación del 83,44% cuya proximidad y entendimiento del territorio ha permitido, mediante su actuación comercial, atraer en los últimos años importantes inversiones en suelo y favorecer una significativa creación de empleo en Galicia. Además, en el último periodo mantiene un ritmo elevado de ventas con un resultado de cifra de negocio de 5,7 millones de euros. Se han instalado en sus polígonos decenas de empresas hasta agotar el suelo industrial en parques como Rianxo (se ha pasado en 3 años de un 11% de ocupación a un 100%), y se avanza hasta niveles altísimos de ocupación, hasta casi la ocupación completa, en Monforte, Rábade, Chantada, así como continuando con el buen ritmo de ocupación y creación de empleo en otros referentes como A Laracha. Se ha firmado también un convenio entre Consorcio de la Zona Franca de Vigo, el Ayuntamiento de Cuntis y Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. S.M.E. para una nueva actuación "Polígono empresarial e industrial de A Ran" en "Cuntis".

2. Bilbao Ría 2.000 S.A., una sociedad en la que MITMA participa con el 50%, siendo el 25% a través de SEPEs.

La crisis industrial de los 80 afectó enormemente a Bilbao. El cierre y la

modernización de importantes industrias supuso un gran impacto para todo el entorno de la Ría y, a la vez, una oportunidad para recuperar suelos de gran valor para el desarrollo urbanístico de la ciudad.

La recuperación de estos antiguos espacios industriales y el traslado de las actividades portuarias hacia la bahía exterior, han hecho posible que la ciudad se asome a su frente fluvial e inicie un proceso general de transformación urbana.

Los espacios que antes ocuparon los astilleros, las playas de contenedores o los altos hornos, se convierten ahora en paseos, parques, galerías de arte al aire libre, nuevos barrios y zonas de negocio en donde la arquitectura de calidad se presenta como uno de los factores clave de esta renovación.

La transformación de la ciudad está creando un tejido económico centrado en los servicios, la cultura y las nuevas industrias. Las márgenes fluviales están ahora al servicio de una estrategia ordenada de mejora urbanística, medioambiental y económica.

Las principales áreas de actuación de la Sociedad se han centrado en Abandoibarra, Ametzola, Bilbao La Vieja, la operación Urban-Galindo en Barakaldo, Basurto-San Mamés-Olabeaga. Está última es la principal actuación en marcha, y supone la integración urbana del ferrocarril, la mejora de los accesos viarios, el traslado de los servicios municipales de Protección Civil y Seguridad Ciudadana y la construcción de una nueva zona residencial se aunaron en una de las operaciones más complejas.

3. S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (Saprelorca), en la que SEPEs participa con un 35,46%, la cual ha desarrollado un polígono industrial en la Comarca del Guadalentín con más de 1,1M m² netos, realizando cuatro ampliaciones desde 1982. En 2023, vendió más de 20.000m², quedando un 0,8% del suelo por vender.

4. Deportivo Santa Ana, S.L., con una participación del 48,75%, con domicilio social en Cartagena (Murcia). Tiene como objeto social la gestión de un centro deportivo, con zonas de recreo, ocio y esparcimiento que es propiedad de SEPEs.

5. Polígono Industrial de Granadilla, S.A. (POLGRAN, S.A.): La participación de SEPEs asciende al 10%. Se ubica en un área industrial y logística situada en Tenerife, Islas Canarias, en el municipio de Granadilla de Abona. Abarca una extensión de 700 hectáreas en los terrenos situados entre la autovía TF-1 y la línea de costa donde se ubica el Puerto de Granadilla. Su delimitación incluye, junto con las parcelas industriales y los equipamientos comerciales y de servicios, amplias dotaciones de espacios naturales y terrenos rústicos de protección de sus infraestructuras.

6. Gestión Urbanística de Baleares, S.A.: La participación de SEPEs asciende al 5,33%. Es una Sociedad Mercantil con mayoría de capital público, adscrita a la Consellería de Mobilitat i Habitatge del Govern Balear. Su ámbito de actuación es la Comunidad Autónoma de Baleares. Pone a disposición del mercado en Manacor, Petra, Lluçmajor, Artá y Felanitx un total de 28.000 m² de solares aptos para edificar, en su mayoría de uso industrial y de servicios.

7. Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A., S.M.E., M.P. (VPI): La participación de SEPEs asciende al 0,99%. Constituida en 1994 para el desarrollo logístico e intermodal asociado a los puertos de la Autoridad Portuaria de Valencia. Se le reconoce la condición de "medio propio y servicio técnico" de la Autoridad Portuaria de Valencia.

Desinversiones y Extinciones de sociedades participadas: Dentro de la política estratégica de SEPEs está la de desinvertir en aquellas sociedades que no contribuyen a la

consecución de la misión de la misma y la de cerrar adecuadamente aquellos proyectos que ya han completado su misión.

En 2022 se vendió la participación en Puerto Seco de Madrid, S.A. S.M.E. a ADIF en 2022 y en 2023 se concluyó la liquidación del Consorcio Río de San Pedro.

Adicionalmente se está en proceso de extinción de la Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de La Rioja, S.A., A.M.C. Polígono Industrial del Valle de Güímar y Puerto Seco del Suroeste Europeo, S.L.



3.4 Estados financieros

(Grupo SEPES)

ACTIVO	NOTAS	2022	2021 reexpr.
A) ACTIVO NO CORRIENTE		74.392.389,24	67.879.873,20
I. Inmovilizado intangible.	6	45.514,78	45.456,31
1. Fondo de comercio de consolidación.			
2. Investigación.			
3. Otro inmovilizado intangible.		45.514,78	45.456,31
II. Inmovilizado material.	5	15.489.522,71	15.811.319,96
1. Terrenos y construcciones.		15.362.717,76	15.685.626,48
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.		126.804,95	125.693,48
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias.	7	14.297.155,98	12.920.011,27
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	23.150.819,13	25.737.343,24
1. Participaciones puestas en equivalencia.		3.121.521,20	3.371.894,32
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		8.200.092,06	11.380.617,50
3. Otros activos financieros.		11.829.205,87	10.984.831,42
4. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1a	5.251.693,60	6.782.069,77
1. Instrumentos de Patrimonio.		2.444.383,10	3.482.595,95
2. Créditos a Terceros.		1.959.667,66	2.245.418,59
3. Valores representativos de deuda.			
4. Otros activos financieros.	10	847.642,84	1.054.055,23
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	197.070,76	611.914,07
VII. Deudores comerciales no corrientes.	10	15.960.612,28	5.971.758,58
B) ACTIVO CORRIENTE		1.309.570.532,33	1.101.379.352,11
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	25		
II. Existencias.	11	792.703.001,82	801.581.251,32
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	26.770.572,64	32.863.651,93
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		24.640.733,55	26.061.446,52
2. Sociedades puestas en equivalencia.		25.372,65	23.400,59
3. Activos por impuesto corriente.			2.485,20
4. Otros deudores.		2.104.466,44	6.776.319,62
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	1.019.782,49	19.182,49
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		1.019.782,49	19.182,49
2. Otros activos financieros.			
3. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	94.315,84	3.347,28
VI. Periodificaciones a corto plazo.		527,51	836,80
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	488.982.332,03	266.911.082,29
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.383.962.921,57	1.169.259.225,31

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2022	2021 reexpr.
A) PATRIMONIO NETO	13	871.509.829,89	855.094.704,93
A-1) FONDOS PROPIOS		837.011.575,11	816.950.173,53
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.		468.518.488,13	465.769.840,50
1. Reservas distribuibles.		788.663.981,61	788.487.267,73
2. Otras reservas.		104.532.315,31	104.532.315,31
3. Remanente.		(424.677.808,79)	(427.249.742,54)
Reservas en sociedades consolidadas.	13. c	243.382,26	389.702,84
Reservas en sociedades puestas en equivalencia.	13. c	(251.250,18)	(145.633,42)
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante).			
V. Otras Aportaciones de socios.		81.176.800,97	81.176.800,97
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.		20.047.270,36	2.482.579,07
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas.		20.050.669,34	2.441.703,73
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos).	13.d	(3.398,98)	40.875,34
VII. (Dividendo a cuenta).			
VIII. Otros Instrumentos de Patrimonio Neto.			
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Diferencia de conversión.			
II. Otros ajustes por cambios de valor.		(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS.	14	19.625.561,14	23.221.217,62
A-4) SOCIOS EXTERNOS.	13.d	15.343.186,00	15.393.806,14
B) PASIVO NO CORRIENTE		471.339.381,38	259.171.899,35
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO.	18	16.935.059,75	24.522.503,62
II. DEUDAS A LARGO PLAZO.	15	50.532.526,28	63.245.417,89
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.		49.972.517,51	62.484.654,05
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		560.008,77	760.763,84
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otras deudas.			
IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO.	16	9.683.618,79	10.891.307,92
V. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO.	15	393.356.661,88	159.474.742,85
VI. ACREEDORES COMERCIALES NO CORRIENTES.		831.514,68	1.037.927,07
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A LARGO PLAZO.			

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2022	2021 reexpr.
C) PASIVO CORRIENTE		41.113.710,30	54.992.621,03
I. PASIVOS VINCULADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.			
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO.	18	18.224.756,72	16.317.659,62
III. DEUDAS A CORTO PLAZO.	15	14.388.634,16	16.959.757,60
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.		13.256.906,30	14.394.533,72
3. Acreedores por arrendamiento financiero.			
4. Otros pasivos financieros.		1.131.727,86	2.565.223,88
IV. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO.	15		
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.			
2. Otras deudas.			
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR.	15	8.500.064,64	21.714.949,03
1. Proveedores.		904.397,79	235.408,11
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia.			
3. Pasivos por impuesto corriente.		1.679.892,55	268.980,05
4. Otros acreedores.		5.915.774,30	21.210.560,87
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO.		254,78	254,78
VII. DEUDA CON CARACTERISTICAS ESPECIALES A CORTO PLAZO.			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		1.383.962.921,57	1.169.259.225,31

	NOTAS	2022	2021
A. OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	17a	49.666.376,61	34.449.974,21
a) Ventas.		47.945.294,80	34.449.974,21
b) Prestaciones de servicios.		1.721.081,81	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	17b	(20.742.788,12)	(22.056.774,12)
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.		0,00	
4. Aprovisionamientos.	17c	(1.907.686,52)	(14.052.330,38)
a) Consumos de mercaderías.		0,00	0,00
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles.		(14.459.276,72)	(3.458.397,85)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		0,00	0,00
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.		12.551.590,20	(10.593.932,53)
5. Otros ingresos de explotación.		6.127.845,12	2.329.629,94
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	17a	1.277.133,06	1.638.477,99
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	14	4.850.712,06	691.151,95
6. Gastos de personal.	17d	(8.918.926,05)	(8.713.598,99)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(6.818.537,31)	(6.728.613,73)
b) Cargas sociales.		(2.100.388,74)	(1.984.985,26)
c) Otros gastos sociales.		0,00	0,00
7. Otros gastos de explotación.		(13.382.648,25)	(7.881.177,74)
a) Servicios exteriores.		(2.748.558,56)	(2.268.970,82)
b) Tributos.		(4.079.782,18)	(2.252.631,34)
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales.	10	(5.656.489,49)	(4.092.628,98)
d) Otros gastos de gestión corriente.		(68.916,20)	(236.831,37)
e) Variación PTP.		(828.901,82)	969.884,77
f) Otros resultados.		0,00	0,00
8. Amortización del inmovilizado.	5,6,7	(338.265,44)	(346.554,19)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Exceso de Provisiones.	17e	5.619.744,27	1.290.730,25
11. Deterioro y Resultado por Enajenaciones del Inmovilizado.		0,00	0,00
a) Deterioros y Pérdidas.		0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.		0,00	0,00
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas.		0,00	0,00
a) Resultado por la pérdida de control de una dependiente.			
b) Resultado atribuido a la participación retenida.			
13. Diferencia negativa en combinación de negocios.			
14. Otros resultados.	17f	3.457.689,73	5.460.406,83

	NOTAS	2022	2021
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		19.581.341,35	(9.519.694,19)
15. Ingresos Financieros.	17g	5.110.305,78	5.484.221,94
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		5.110.305,78	5.484.221,94
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero.			
16. Gastos Financieros.	17g	(1.367.080,78)	(1.441.808,06)
17. Variación del valor razonable en Instrumentos Financieros.		(267.108,20)	0,00
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		(267.108,20)	0,00
b) Transferencia de ajustes de valor razonable con cambios en el patrimonio neto.		0,00	0,00
18. Diferencias de cambio.		0,00	0,00
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión.			
b) Otras diferencias de cambio.		0,00	0,00
19. Deterioro y resultado por enajenaciones instrumentos financieros.	17h	421.281,54	8.312.211,56
a) Deterioros y Pérdidas.		421.285,12	(1.143,71)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		(3,58)	8.313.355,27
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros.			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores.			
c) Resto de ingresos y gastos.			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16+17+18+19+20)		3.897.398,34	12.354.625,44
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(147.565,89)	(119.747,87)
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo.		0,00	0,00
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.		0,00	0,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+21+22+23)		23.331.173,80	2.715.183,38
24. Impuestos sobre beneficios.	16	(3.280.504,46)	(273.479,65)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+24)		20.050.669,34	2.441.703,73
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+25)	17	20.050.669,34	2.441.703,73
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante.		20.047.270,36	2.482.579,07
Resultado atribuido a socios externos.		3.398,98	(40.875,34)





04 De cara
al futuro

4.1 SEPES trabaja en...

ABRIR MUROS. RECUPERAR CIUDADES.

El reto de SEPES es tanto crear nuevos espacios como recuperar entornos urbanos de suelo público que han perdido su función y devolverlos transformados al uso de los ciudadanos.

Gran parte de las ciudades españolas disponen de espacios antes ocupados por infraestructuras tales como antiguos cuarteles militares deshabitados, playas de vías ferroviarias o tramos de carreteras hoy inhabilitados, así como otros suelos públicos hoy en desuso que se caracterizan por estar cercados por muros que los rodean y fragmentan la ciudad aislando unos usos urbanos de otros.

Abriendo puertas o derribando muros, SEPES transformará esos sitios recuperando suelo para nuevas viviendas asequibles, equipamientos, zonas verdes y otros usos productivos. Ahí radica la **dimensión social** de SEPES.

Confiamos en el **urbanismo de regeneración urbana** que responde a las necesidades sociales de vivienda asequible pero que también atiende a la transición ecológica y combate la emergencia climática.

Haremos **crecer el número de actuaciones** de SEPES, la implantación territorial de las mismas **por todo el Estado** y pondremos en práctica las **políticas en materia de vivienda y actividad económica** que impulsa el Gobierno. Seremos el instrumento ejecutor de esas políticas con vocación de organismo estructural y duradero.

En el marco de la actividad residencial, la dimensión cualitativa y cuantitativa del reto comporta la colaboración, a doble nivel, del sector público con el privado, la conocida **CPP**. Trabajamos para hacer realidad en nuestras actuaciones la **colaboración de la triple "P" del sector público**, poniendo de acuerdo al

mismo tiempo el nivel estatal, el autonómico y el local. Sin esa colaboración pública previa no se entenderá la colaboración con el sector privado para la materialización de gran parte de los objetivos del Plan de Vivienda de Alquiler Asequible que impulsa MITMA y al que contribuye SEPES con su actividad.

El futuro de SEPES va unido al de la ejecución de sus compromisos y al de una programación a medio y largo plazo que dará forma a **ciudades no segregadas ni social ni espacialmente**, que sean **amables** para vivir y trabajar en ellas, **sin barreras**, de calidad y con **espacios verdes que las renaturalizan** conectando personas.



