

# **PLAN ANUAL DE ACTUACIÓN 2018**

20 de abril de 2018

<b>Índice</b>	
<b>PRIMERA PARTE</b>	
1.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME ANUAL.....	3
2.- NORMATIVA BÁSICA DE APLICACIÓN A LA ENTIDAD.....	4
3.- OBJETO SOCIAL Y FINES DE LA ENTIDAD.....	6
4.- ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL CAPITAL O DEL PATRIMONIO SOCIAL.	9
5.- ESTRUCTURA INTERNA DE LA ENTIDAD.....	9
6.- CONJUNTO DE ENTIDADES PARTICIPADAS POR SEPES.....	12
7.- POSICIÓN DE SEPES DENTRO DEL MINISTERIO DE FOMENTO.....	13
<b>SEGUNDA PARTE.- EL PROGRAMA ANUAL 2018</b>	
Contenido del Programa anual 2018.....	14
1.- Premisas y líneas principales del plan de actuación.....	14
2.- Ventas.....	15
3.- Racionalización de las Inversiones.....	15
4.- Mantenimiento de los gastos de funcionamiento.....	16
5.- Mejora de la situación de morosidad.....	17
6.- Desinversiones en empresas participadas.....	18
7.- SEPES continuará colaborando con otras Administraciones Públicas y en el suministro de información con la Agencia Tributaria.....	19
<b>FACTORES CON ESPECIAL INCIDENCIA EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN ANUAL....</b>	<b>19</b>
<b>ANEXO 1. ESTRUCTURA ORGÁNICA DE SEPES.....</b>	<b>21</b>

## **PRIMERA PARTE.**

### **1.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME ANUAL.**

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, publicada en el BOE núm. 236 de 02 de octubre de 2015, que entró en vigor con fecha 02 de octubre de 2016, establece en su artículo 85, que las entidades integrantes del sector público institucional estatal contarán con planes anuales de actuación, en donde se describan las medidas a implantar durante ese periodo.

En su artículo 92.2, la citada norma determina que el plan anual de actuación deberá ser aprobado en el último trimestre del año natural por el departamento del que dependa o al que esté vinculado el organismo y deberá guardar coherencia con el Programa de actuación plurianual previsto en la normativa presupuestaria.

Finalmente, el artículo 92.3 recoge la previsión de que el plan de actuación y los anuales, así como sus modificaciones, se hará público, en la página web del organismo público al que corresponda.

Ello obliga a esta Entidad, a proceder a la redacción y tramitación, para su posterior aprobación por el Ministerio de Fomento, de un plan anual de actuación.

El Plan anual correspondiente al ejercicio 2018 se confecciona en coherencia con los Presupuestos de la Entidad y el Programa de Actuación Plurianual 2018-2020 (individual y consolidado) que se someten a aprobación en esta misma sesión del Consejo de Administración de SEPES, y que han sido remitidos por vía telemática a través del programa "Financi@", para la preceptiva tramitación administrativa conforme a la Ley General Presupuestaria.

SEPES se compromete a trabajar en la consecución de los objetivos de este Plan de actuación, evaluando periódicamente el grado de cumplimiento del mismo y tomando las medidas oportunas para impulsar su cumplimiento y para mejorar la planificación de la actividad para los años siguientes. La experiencia indica que las actuaciones no se sujetan a la estricta temporalidad del año de referencia, por lo que resulta necesario prever su continuación durante el tiempo que sea necesario hasta su total terminación.

La publicación del plan anual de actuación de SEPES pretende incrementar la transparencia, el rigor y la predictibilidad de las acciones de esta Entidad, permite la evaluación de su actividad y fortalece la necesaria rendición de cuentas ante el Parlamento y ante la sociedad en su conjunto.

## **2.- NORMATIVA BÁSICA DE APLICACIÓN A LA ENTIDAD.**

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (en anagrama SEPES) es un organismo público adscrito al Ministerio de Fomento cuya actividad se remonta a finales de los años 50.

Es heredera de la Gerencia de Urbanización, creada en 1959 para la preparación de suelo urbanizado, posteriormente Instituto Nacional de Urbanización (INUR), tras un cambio de denominación en el año 1972, y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), a la que en 1981 y 1982 se le adscribe buena parte del personal del INUR junto con las actuaciones urbanísticas de carácter industrial (las de carácter residencial terminaron siendo transferidas a las CCAA).

Recordar, a este respecto, que SEPES (sucesora del INUR) nace como consecuencia de la aprobación del Real Decreto 2640/81 de 30 de octubre, como Entidad Estatal de derecho público de las previstas en el art. 6.1.b) de la entonces Ley General Presupuestaria 11/77, siendo sus fines, entre otros, la ejecución de las infraestructuras urbanísticas derivadas de los programas de acción territorial y la realización de actuaciones que, en materia de preparación de suelo, le encomienden las administraciones públicas de cualquier tipo. El fin al que respondió la creación de este organismo público, como entidad de derecho público, fue la promoción de suelo industrial o de servicios y, cuando la lucha contra la especulación lo aconsejase, la de suelo urbano residencial.

En línea con ese espíritu de gestión de los intereses públicos, se aprueba la Orden de 31 de diciembre de 1981, mediante la cual se adscriben a SEPES los bienes, derechos y obligaciones procedentes del INUR, y una serie de acciones y participaciones en sociedades de capital público, así como, la Orden de 29 de julio de 1982 por la que se dispone la adscripción de funcionarios del Ministerio de Obras Públicas a SEPES.

A mayor abundamiento decir que, por la aprobación del art. 110 de la Ley 31/91, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1992, se adscribe a SEPES el aprovechamiento urbanístico, así como el suelo desafectado, de actuaciones del Estado en carreteras y demás obras públicas a cargo del Ministerio de Obras Públicas (precepto transpuesto al art. 23.4 de sus actuales Estatutos).

Con fecha 20 de diciembre de 1991, se aprueba el RD 1932/91 por el que se amplían sus actividades, de forma que, se le encomienda la promoción de suelo urbano residencial, la adquisición de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo y la ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegibles en materia de vivienda que le encomienden las administraciones públicas competentes.

A finales de 1999 y tras culminar el proceso de adecuación a la Ley 6/1997, de 14 de abril (LOFAGE) se aprobó el vigente Estatuto de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre).

En la actualidad, tiene como marco legal de referencia actual, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en donde se configura a las Entidades Públicas Empresariales como organismos públicos integrantes del Sector Público Estatal (artículo 84.1).

Concretamente, se configura, de acuerdo con dicha norma, como una entidad de Derecho público, con personalidad jurídica propia, patrimonio propio y autonomía en su gestión, que se financian mayoritariamente con ingresos de mercado y que junto con el ejercicio de potestades administrativas desarrollan actividades prestacionales, de gestión de servicios o de producción de bienes de interés público, susceptibles de contraprestación (artículo 103).

Sujeta su actividad al Derecho privado, excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, en el ejercicio de las potestades administrativas que tengan atribuidas y en los aspectos específicamente regulados por el restante marco regulatorio (artículo 104).

Dicho marco se perfila, en un primer estadio, con el Real Decreto 1525/99, de 1 de octubre, por el que se aprobó el nuevo Estatuto de SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, siendo modificado por el R.D. 1092/2010, de 3 de septiembre y por el R.D. 30/11, de 14 de enero. Dicho régimen normativo-estatutario supuso el cierre del proceso de adaptación previsto en la anteriormente vigente LOFAGE (Ley 6/97), para la anterior Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo constituida por Real Decreto 2640/81, de 30 de octubre, de la cual es heredera SEPES.

Asimismo, su régimen jurídico queda fijado por la Ley General Presupuestaria, Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, la Disposición Adicional Vigésima de la Ley 33/2003 de Patrimonio del Estado, la ya mencionada Ley 40/2015, así como la normativa de carácter estatal y la especial, propia de las Comunidades Autónomas.

### **3.- OBJETO SOCIAL Y FINES DE LA ENTIDAD.**

Constituyen el objeto propio de la Entidad de acuerdo con el artículo 3 de sus Estatutos, las siguientes actividades:

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

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

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

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

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

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

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

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

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y sus sociedades participadas, se dedican fundamentalmente a la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, así como de su correspondiente equipamiento.

En definitiva, la Entidad acomete actuaciones urbanísticas de especial interés público, en colaboración con otras Administraciones (por lo general Entidades Locales que asumen de forma habitual la condición de Administración Urbanística competente), asumiendo la totalidad de la responsabilidad en el desarrollo de aquéllas.

Así pues, inicia el desarrollo de sus actuaciones previa suscripción de Convenios de colaboración, de contenido urbanístico, con la Administración (Ayuntamiento o Comunidad Autónoma) que recaba su colaboración, y en los que se definen las líneas básicas de cada una de dichas actuaciones, así como el sistema de gestión de las mismas (Directa o pública dada la naturaleza de SEPES).

Desde ese momento, esta Entidad actúa (dentro del marco señalado por el Convenio correspondiente y la legalidad vigente) como agente de desarrollo urbanístico interviniendo en el mercado encargándose de: la redacción y tramitación del planeamiento urbanístico, redacción y tramitación de los instrumentos de gestión urbanística (incluidos los expedientes de expropiación forzosa por tasación conjunta), el proceso de adquisición amistosa y/o expropiatoria de los terrenos de la actuación, la contratación y ejecución de las obras de urbanización, y la comercialización de las parcelas lucrativas. Asimismo, la Entidad ejecuta obras de edificación en determinados casos.

Generalmente, para el desarrollo de sus actuaciones urbanísticas, el sistema convenido por excelencia es el de Expropiación, teniendo SEPES la condición de beneficiaria, e iniciando e impulsando el desarrollo de la actuación, siendo propietario único de los terrenos afectados por la misma, si bien, en algunos casos, fundamentalmente dependiendo de la legislación urbanística aplicable, SEPES actúa como Agente urbanizador Público. En definitiva, todas las actuaciones que desarrolla SEPES, dado el carácter público de la Entidad, e interés general de la propia actuación, se ejecutan por el sistema de Gestión Directa, salvo contadas excepciones.

La gestión directa presenta una serie de elementos diferenciales teniendo en cuenta los fines públicos perseguidos, que se recogen en la mayoría de las regulaciones autonómicas, fundamentalmente en lo que se refiere a sujetos legitimados, contenido documental, procedimiento, siendo destacable, el régimen de las garantías de ejecución del programa y ciertas especialidades en cuanto a la gestión, como la posibilidad de acudir a la expropiación, en caso de agente urbanizador público.

SEPES se ha autofinanciado con los ingresos obtenidos por las ventas de las actuaciones terminadas, lo que obliga a perseguir el equilibrio entre la viabilidad económica y financiera de sus actuaciones y la función social de la Entidad.

Por otra parte, SEPES, más allá de su condición de agente urbanizador estatal, en todos los ámbitos, industrial, empresarial, terciario, de servicios y residencial, para lo

que cuenta con la dimensión y experiencia necesarias, es un instrumento clave en el desarrollo de políticas públicas, para lo que aporta patrimonio y tesorería propios.

Ello supone, contribuir con especial incidencia a la vertebración y cohesión territorial del Estado, y a la solidaridad entre todas las partes del territorio nacional, de acuerdo con el art. 138 CE *“El Estado garantiza la realización efectiva del principio de solidaridad consagrado en el artículo 2 de la Constitución Española, velando por el establecimiento de un equilibrio económico, adecuado y justo entre las diversas partes del territorio español y atendiendo en particular al hecho insular”*.

En este orden de cosas, un principio básico en la actuación de SEPES es la concertación. SEPES actúa tradicionalmente mediante la previa formalización de Acuerdos o Convenios con las Administraciones Públicas Territoriales, principalmente con las Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y Cabildos Insulares.

Es un organismo de la Administración General del Estado que actúa como instrumento al servicio del Estado en materia de urbanismo y ordenación del territorio, en colaboración con la Administración autonómica y local.

Todos estos motivos, redundan en la conveniencia e idoneidad de la forma de Entidad Pública Empresarial con la que se ha investido SEPES desde la anterior LOFAGE.

Por otro lado, la actividad de SEPES persigue un doble objetivo, que justifica su naturaleza de Entidad Pública Empresarial:

- El cumplimiento de los fines públicos que desarrolla.
- La autofinanciación con los propios recursos que genera su actividad.

Ambos objetivos constituyen la esencia o naturaleza de la Entidad. SEPES debe lograr un difícil equilibrio, acometiendo el desarrollo de actuaciones viables en términos económicos, para garantizar la obtención de los recursos necesarios para su financiación y que a la vez le permitan asumir también aquellas donde no acude el operador privado y que en términos globales justifica la intervención del sector público, entre ellas:

1. Actuaciones en zonas deprimidas, impulsando, mediante la puesta a disposición de suelo industrial, la instalación de industrias y la creación de empleo.
2. Operaciones de renovación urbana, que persiguen optimizar la utilización de tejidos urbanos ya existentes, mejorando su calidad con nuevas dotaciones y servicios y combinando usos lucrativos con criterios de cohesión social, como el desarrollo de vivienda protegida para venta y alquiler. Es el caso, entre otros, de la recuperación de antiguos Cuarteles desafectados adquiridos al Ministerio de Defensa.



3. Asumiendo, mediante la suscripción de convenios con el propio Ministerio al que se encuentra adscrito, las labores de desarrollo de promociones residenciales de vivienda protegida (Ceuta y Melilla).

SEPES actúa además como instrumento para el desarrollo de un urbanismo sostenible, siendo uno de sus principios de actuación impedir la especulación. Este principio se instrumenta fundamentalmente mediante cláusulas contractuales impuestas a los compradores de parcelas encaminadas a evitar actividades especulativas, impidiendo la transmisión en tanto no se haya concluido la edificación.

#### **4.- ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL CAPITAL O DEL PATRIMONIO SOCIAL.**

SEPES, como Entidad Pública Empresarial, carece de un capital social representado en títulos valores (acciones o participaciones) a diferencia de lo que ocurre en el caso de sociedades de capital.

La totalidad de los recursos propios, los bienes y derechos integrantes del activo, tanto del corriente como del no corriente, le corresponden íntegramente a SEPES al gozar esta Entidad de plena personalidad jurídica y capacidad de obrar, con plena autonomía en su actividad y funcionamiento, así como para la titularidad de su propio patrimonio (artículos 103 y 107 de la Ley 40/2015 y 1.2, 23, 24 y 25 de sus Estatutos).

Todo ello, sin perjuicio del control que sobre esta Entidad, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, ejerce el Ministerio de Fomento y demás instituciones existentes al efecto en el seno de la Administración General del Estado.

El Patrimonio Neto, al cierre del ejercicio 2017, asciende a 895,34 millones de euros, siendo sus Fondos Propios de 866,10 millones de euros.

El Activo No Corriente asciende a 136,66 millones de euros y el Corriente a 983,24 millones de euros, destacando dentro de este último el importe de las Existencias que ascienden a 826,72 millones de euros.

#### **5.- ESTRUCTURA INTERNA DE LA ENTIDAD.**

En la actualidad la Entidad tiene una estructura orgánica desarrollada a partir de la Dirección General y cuatro Direcciones: La Secretaría General y del Consejo de Administración, la Dirección Económico-Financiera, la Dirección de Producción y la Dirección Comercial.

El resto de la organización se estructura, a partir de las cuatro Direcciones, en Divisiones, Unidades y Secciones. Se acompaña como **anexo 1** esquema organizativo vigente.

A modo de síntesis, cada Dirección tiene atribuidas básicamente las siguientes funciones:

- Secretaría del Consejo y Secretaría General: La Secretaría General es el elemento de la estructura organizativa cuyo cometido y responsabilidad se centra en la coordinación general y en el apoyo y prestación de servicios básicos al resto de las Direcciones, Divisiones y Unidades orgánicas, teniendo asignados aquellos cometidos de carácter general y excepcional que pudieran incidir en la marcha de la Entidad.

A través de las diferentes Divisiones adscritas a la Secretaría General, se asume las funciones de gestión y administración de los Recursos Humanos y Servicios Generales, Asesoría Jurídica y Contratación, la gestión de Sistemas y Tecnologías de la Información, así como la gestión y defensa del Patrimonio de la Entidad.

En cuanto a las funciones que desempeña la Secretaría del Consejo de Administración, las mismas se encuentran expresamente definidas en el artículo 21 y concordantes de los Estatutos de SEPES aprobados por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre.

Asimismo el titular de la Secretaría General ha asumido las funciones de la Dirección de Relaciones Institucionales, tras quedar amortizado el cargo por el cese de su directivo en el año 2015. Por ello, tiene encomendada la organización de actos institucionales, o cualquier otro evento relacionado con la proyección de SEPES; así como el seguimiento de la actividad Parlamentaria, en todo aquello que pudiera afectar a SEPES y a sus sociedades participadas, elaborando las propuestas de contestación a cuantas Consultas Parlamentarias pudieran formularse, en relación con la actividad que desarrolla la Entidad.

Igualmente será responsable del tratamiento de la imagen de SEPES y su proyección exterior, asumiendo las funciones propias de Gabinete de prensa.

- La Dirección Económico-Financiera: Se configura como el elemento de la estructura organizativa cuyo cometido y responsabilidad se centra en la planificación y gestión financiera y presupuestaria, convirtiéndose en una herramienta para el análisis de la viabilidad de las actuaciones futura y de control y seguimiento de aquellas que se encuentren en vías de desarrollo.

Asimismo se encargará de la relación directa con la Intervención General de la Administración del Estado, en el desarrollo de las auditorías de las cuentas y de la actividad de la Entidad.

- La Dirección de Producción: Se configura como el elemento ejecutor de la actividad básica de SEPES: preparación de la concertación de las actuaciones con las Administraciones Públicas mediante la suscripción de convenios de colaboración, la adquisición de suelo y su transformación.

Las Divisiones, Unidades y Secciones que dependen de la Dirección de Producción se encargan de la redacción, tramitación y seguimiento de los documentos necesarios para la suscripción de los convenios, la adquisición del suelo (escrituras, proyectos de expropiación, actas,...), de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de los documentos ambientales, los proyectos de obras de urbanización y los de edificación, y demás documentos técnicos necesarios para el desarrollo de la actividad de la Entidad.

También se encargan del control y supervisión de las obras de urbanización, de las de edificación y de las de mantenimiento de las parcelas/viviendas/locales, para mantenerlas en condiciones adecuadas.

- La Dirección Comercial: tiene como función esencial la definición de la política comercial y la comercialización de los activos producidos, en los términos y condiciones aprobados por el Consejo de Administración de SEPES.

Las Divisiones, Unidades y Secciones que dependen de la Dirección Comercial, participan en la elaboración y definición de las políticas comerciales de la Entidad, se coordinan con la Dirección de Producción para la adecuación de futuras actuaciones a la demanda comercial existente y a las necesidades de los clientes potenciales, realizan los estudios de mercado y tasaciones para la fijación de precios de venta, alquiler, etc, elaboran las propuestas para la determinación de precios y condiciones de enajenación, gestionan los concursos públicos de enajenación, arrendamiento, etc, bajo los principios de concurrencia, transparencia y publicidad, y se encargan del seguimiento de las ventas y del cumplimiento de lo presupuestado.

## **6.- CONJUNTO DE ENTIDADES PARTICIPADAS POR SEPES**

SEPES, a lo largo de su trayectoria como Entidad Pública Empresarial, ha participado en la constitución de diversos entes instrumentales, en sus distintas formas jurídicas, siempre al amparo de la legislación vigente en cada caso y con el objetivo último de poder con ello coadyuvar a la consecución de sus fines.

En concreto, participa en el capital social de las siguientes sociedades mercantiles:

- a) Sociedades con participación superior al 50%:
  - SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L., S.M.E. (SEA)
  - SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA RIOJA, S.A. (Gestur Rioja)
  
- b) Sociedades con participación inferior al 50%:
  - DEPORTIVO SANTA ANA, S.L.
  - SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE SUELO DE LORCA (Saprelorca, S.A.)
  - PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO, S.A.
  - BILBAO RÍA 2000, S.A.
  - PUERTO SECO DE MADRID, S.A. S.M.E.
  - POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
  - GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.
  - VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, S.A.
  
- c) Sociedades y entidades urbanísticas en liquidación:
  - SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A. en liquidación. (SPA)
  - A.M.C. POLÍGONO INDUSTRIAL DE ARINAGA
  - A.M.C. POLÍGONO INDUSTRIAL DEL VALLE DE GÜIMAR

En la actualidad, a los efectos de la formulación y aprobación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES en el cual, la sociedad dominante es SEPES Entidad

Pública Empresarial de Suelo, se han consolidado por integración global las siguientes entidades:

- Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación. (SPA)
- Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. (Gestur Rioja)
- Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., S.M.E. (SEA)

Por otro lado, se consolidan por puesta en equivalencia las siguientes entidades:

- Bilbao Ría 2000. S.A.
- Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (Saprelorca, S.A.)
- Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.
- Deportivo Santa Ana, S.L.
- A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga
- A.M.C. Polígono Industrial del Valle de Güimar

Las sociedades mercantiles participadas por SEPES, con participación directa o indirecta en su capital social en más del 50% por entidades del sector público estatal, se rigen por las determinaciones del título VIII de la citada Ley 33/2003 de Patrimonio del Estado y, de forma subsidiaria, por el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, en particular el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, en particular las introducidas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, así como el resto de normativa contable española que resulte de aplicación, salvo en las materias en las que les sea de aplicación la normativa administrativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación.

## **7.- POSICIÓN DE SEPES DENTRO DEL MINISTERIO DE FOMENTO.**

De conformidad con el Real Decreto 362/2017, de 8 de ABRIL, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento (que modifica el Real Decreto 424/2016, de 11 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales), el artículo 2.14 adscribe SEPES al Ministerio de Fomento, a través de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda. Corresponde al titular de la Secretaría de Estado, la presidencia de la Entidad, así como la dirección estratégica, la evaluación y el control de los resultados de su actividad.

## **SEGUNDA PARTE.- EL PROGRAMA ANUAL 2018**

### **Contenido del Programa anual 2018**

#### **1. Premisas y líneas principales del plan de actuación**

SEPES tiene como objetivo principal, la colaboración en el reequilibrio social y económico de todo el territorio español a través de la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios, elaborando los proyectos de urbanización y ejecutando las infraestructuras urbanísticas necesarias.

Por ello, la concepción de este Organismo, no puede limitarse a su función urbanizadora, como promotor de actuaciones urbanísticas, sino que debe configurarse como un instrumento de gestión y colaboración con las distintas Administraciones Públicas, para el cumplimiento de sus políticas de desarrollo económico, canalizadas a través de desarrollos urbanísticos para ubicar actividades productivas, que puedan contribuir a la creación de empleo y al fomento del correspondiente desarrollo socio económico. Todo ello, claro está, contrastando previamente la demanda real de la pequeña-mediana-gran empresa o el interés de aquellos inversores que busquen instalar sus proyectos empresariales en España y dentro de un proceso de desarrollo urbano racional y sostenible.

Para cumplir su misión, SEPES apuesta por:

- Contribuir a la competitividad, la internacionalización y la innovación de la actividad empresarial española, a través del desarrollo de parques logísticos y parques empresariales para que la oferta del suelo no sea un factor limitativo de la recuperación económica.
- Desarrollar actuaciones que permitan la instalación de actividades empresariales en áreas con menor desarrollo económico con los niveles de rentabilidad necesarios.

- Impulsar una política de desarrollo que contribuya a la sostenibilidad ambiental con un consumo racional del suelo, apostando por crecimientos que maximicen las infraestructuras existentes.
- Impulsar la edificación de viviendas con algún régimen de protección oficial en aquellas ciudades que presenten una alta densidad de población.
- Asegurar la viabilidad económica global de las actuaciones con el fin de procurar, en todo momento, su equilibrio presupuestario y el retorno de sus inversiones.

Como principal premisa, del programa anual 2018 remarcar que, en el ejercicio 2017, se ha continuado por la senda de los beneficios iniciada en el ejercicio 2014 con un beneficio, después de impuestos, de 4,1 millones. Este presupuesto recoge la continuidad de esta tendencia, con unos beneficios presupuestados de 2,2 millones en el ejercicio 2018.

El mantenimiento de esta senda de beneficios se basa, concretamente, en la consecución de los siguientes objetivos:

## **2. Ventas.**

SEPES cuenta con 15 millones de metros cuadrados de suelo desarrollado, valorados en más de 454,6 millones de euros, por lo que uno de los objetivos fundamentales es enajenar los mismos con el fin de ponerlos a disposición para la implantación de proyectos empresariales que generen empleo, actividad económica y sirvan para el desarrollo de los municipios en los que se ubican.

En 2017 las ventas han alcanzado una cifra de 25,4 millones de euros. Para el ejercicio 2018 se ha presupuestado la cantidad de 37,7 millones.

Debe reseñarse que uno de los aspectos que ha reactivado las ventas, en estos últimos ejercicios, ha sido el hecho de haber realizado un trabajo de fijación de precios a niveles de mercado de la totalidad del inventario en venta, lo que ha supuesto que en el momento de inicio de la recuperación de la economía española en general, y del mercado inmobiliario en particular, SEPES se haya situado en el mercado en una posición ciertamente competitiva.

## **3. Racionalización de las Inversiones.**

La suscripción de numerosos convenios con municipios y comunidades autónomas para el desarrollo de actuaciones urbanísticas de carácter industrial y/o residencial, especialmente en el periodo comprendido entre 1990 y 2011, hace que las inversiones a acometer por la Entidad en los próximos ejercicios deban ser objeto de un riguroso análisis y racionalización.

Fruto de los convenios señalados, SEPES cuenta con aproximadamente 44 millones de metros cuadrados de suelo pendiente de desarrollo, por lo que entre sus objetivos principales se encuentra la ejecución de las actuaciones a las que dichos suelos pertenecen.

Las actuaciones deben realizarse de forma sostenible, de manera que sólo se actúe en aquellos supuestos en los que o bien existe una demanda previa contrastada, con unos ratios de retorno de la inversión pública que garanticen la viabilidad de la actuación, o bien que con la ejecución de las obras de urbanización o de infraestructuras se consiga poner en valor actuaciones ya desarrolladas que tengan un interés potencial para los mercados. Por lo tanto, a la inversión se le exige la doble condición de ser eficaz y, a la vez, eficiente en el uso de los recursos públicos.

En resumen, los nuevos desarrollos se guiarán por los siguientes parámetros: Racionalidad de las inversiones, Reducción de costes que hacen inviable el producto; Desarrollos adaptados a las necesidades de los empresarios; Demanda real contrastada y Comercialización en paralelo a la urbanización.

Está previsto que, en el ejercicio 2018, los aprovisionamientos o inversiones de SEPES alcancen los 19,9 millones de euros que se distribuyen, principalmente, en tres grupos:

1. En el ámbito residencial, realizaremos operaciones de renovación urbana, que persiguen optimizar la utilización de tejidos urbanos ya existentes, mejorando su calidad con nuevas dotaciones y servicios y combinando usos lucrativos con criterios de cohesión social, como el desarrollo de vivienda protegida. Es el caso, entre otros, de la recuperación de antiguos Cuarteles desafectados adquiridos al Ministerio de Defensa en Valencia para la futura construcción de unas 370 viviendas (2M€) y Sevilla, para otras 948 viviendas aproximadamente (3,6M€); continuaremos edificando viviendas protegidas en las Ciudades Autónomas de Melilla (21 viviendas) (2,5M€) y Ceuta (90 viviendas).

2. En el ámbito industrial iniciaremos dos nuevos desarrollos en Curtis (3,9M€) y Talavera de la Reina (0,3M€), así como un desarrollo logístico Industrial en Málaga (1,4 M€).

3. Finalmente también se realizarán inversiones de infraestructuras eléctricas, saneamiento y accesos para finalizar Actuaciones Industriales desarrolladas, principalmente en Soria (Actuación Industrial Valcorba) (1,6M€), Guarromán (Actuación Industrial Guadiel) (1.55M€), Alfaro (Actuación Industrial La Senda) (1M€), Calahorra (Actuación Industrial El Recuenco) (0.05M€), Cartagena (Actuación Industrial Los Camachos) (0.77M€), Huelva (Actuación Industrial Parque Huelva Empresarial) (0,22M€) y Toledo (Actuación Industrial La Golondrina) (0,15M€)

#### **4. Mantenimiento de los gastos de funcionamiento**



Estas partidas que en 2011 ascendían a 5,9 millones se han venido reduciendo en un 72% en estos últimos años, el objetivo es, continuar por esta senda, habiéndose presupuestado, para el ejercicio 2018, la cantidad de 1,88 millones de euros.

Es importante para el logro de este objetivo mantener la optimización de los recursos humanos de SEPES, que han pasado a desempeñar las tareas antes realizadas por las asistencias técnicas, tales como estudios de mercado, valoraciones, proyectos, estudios de viabilidad, etc.

El gasto de personal, para el ejercicio 2018, se ha estimado en 8,5 millones. En los últimos años se ha producido una reducción de personal de 15%, principalmente, como consecuencia de las jubilaciones del personal y la amortización de dichas plazas, lo que contribuye a la compensación de los incrementos salariales.

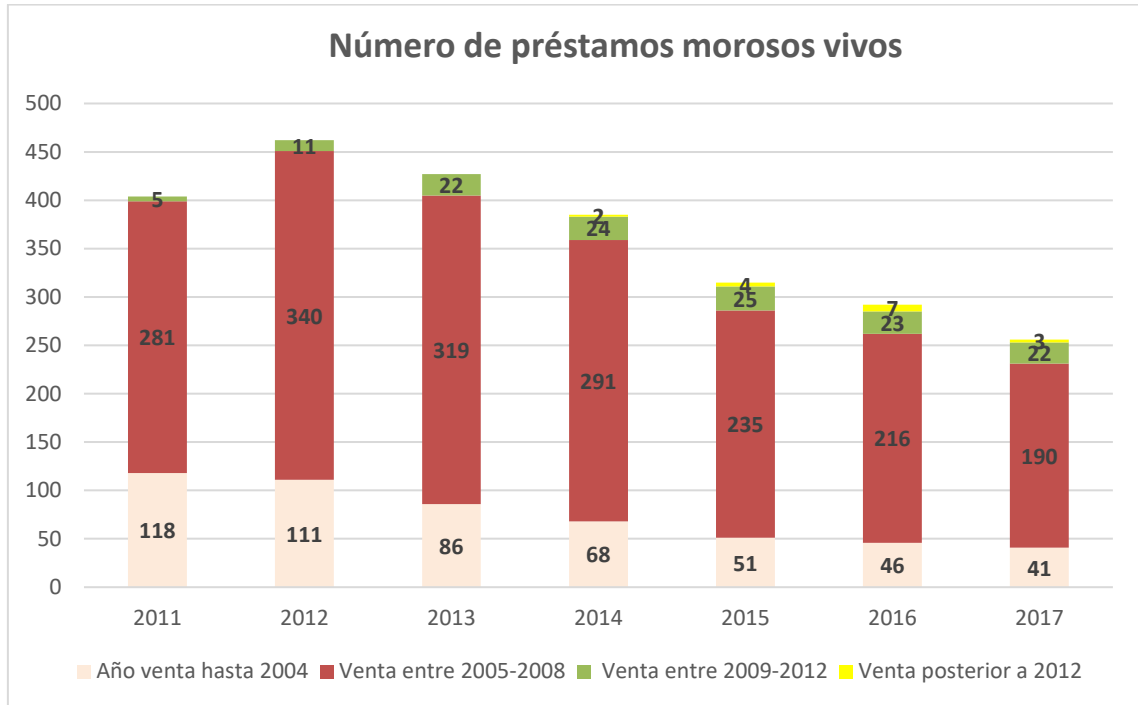
## **5. Mejora de la situación de morosidad**

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

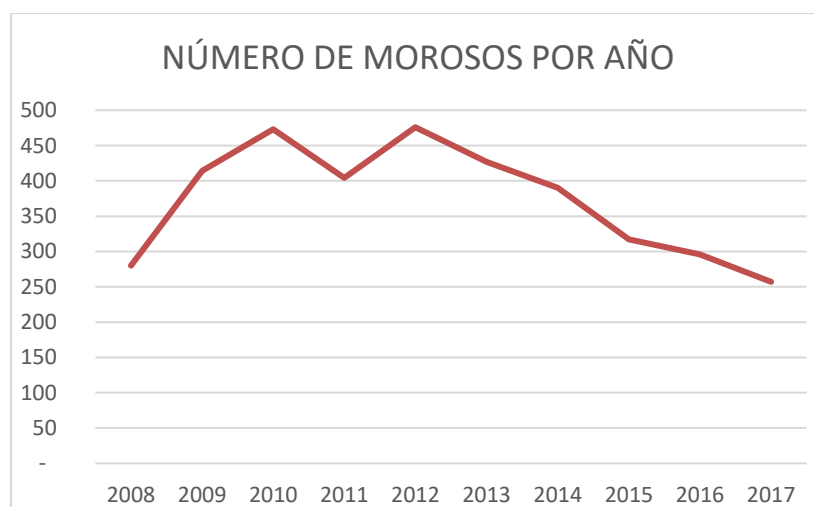
La morosidad de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de ventas aplazadas realizadas en períodos anteriores a 2008, principalmente 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 97,2% de la deuda vencida en mora. Dicha morosidad ha ido disminuyendo en los tres últimos ejercicios como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo por la Entidad. Es de destacar que el principal vencido más el pendiente de vencimiento, se ha visto reducido en un 50% habiendo pasado de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 37 millones de euros al cierre de 2017.

Hay que destacar que el número de morosos no ha aumentado en el ejercicio 2017 ni el importe de los mismos, únicamente se incrementa el devengo de los intereses de demora con lo que el deterioro de clientes aumenta.

En el cuadro siguiente se presenta la evolución del número de operaciones morosas vivas en cada uno de los ejercicios, así como su desagregación en función del año en el que se realizó la operación de venta.



El número de morosos, en el ejercicio 2017, ha disminuido en 36, siendo las previsiones de la Entidad ir disminuyéndolos paulatinamente, teniendo en cuenta que las acciones judiciales contra los clientes morosos se han iniciado a lo largo del ejercicio 2012. La falta de garantía hipotecaria, en algunas de las ventas, hace que los plazos de recuperación y finalización de los expedientes se vean dilatados en el tiempo.



La implantación en SEPES de unas normas de comercialización donde se establece como procedimiento general de ventas el concurso público en el que se prioriza las ofertas al contado frente a las aplazadas (99% en el año 2016), ha supuesto la

práctica inexistencia de nuevas operaciones de pago aplazado y por ende, una importante disminución del riesgo de mora.

Adicionalmente, toda venta aplazada debe contar obligatoriamente con una hipoteca, en garantía del pago, lo que garantiza el retorno de la inversión, en caso de impago.

## **6. Desinversiones en empresas participadas.**

Iniciar e impulsar el proceso de extinción de la Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. (Gestur Rioja) en cumplimiento del Acuerdo adoptado por el Consejo de Ministros el pasado 22 de diciembre de 2017, dentro de las medidas del Ejecutivo para racionalizar el sector público, contribuyendo a incrementar la eficacia, eficiencia y economía en la gestión de los recursos públicos, toda vez que se produce un ahorro de los gastos de explotación y estructura de la sociedad.

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

Avanzar y/o finalizar los procesos de extinción de las Entidades en las que dicha decisión de extinción fue adoptada en ejercicios anteriores:

- SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A. en liquidación. (SPA)
- A.M.C. POLÍGONO INDUSTRIAL DE ARINAGA
- A.M.C. POLÍGONO INDUSTRIAL DEL VALLE DE GÚIMAR

**Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.:** La suscripción en el año 2014 de un nuevo convenio entre la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento de Badajoz y SEPES, puso de relieve la necesidad de llevar a cabo un análisis del futuro de la Sociedad, pues el mismo establecía un nuevo marco en el que la comercialización, gestión y promoción de los terrenos resultantes de la ejecución de la 1ª fase de la Plataforma, se desarrollará de forma libre e independiente por cada Entidad (Junta de Extremadura y SEPES).

En el último Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 28/03/2018 se concretó la oportunidad de iniciar los trámites conducentes a la extinción de la misma.

## **7. SEPES continuará colaborando con otras Administraciones Públicas y en el suministro de información con la Agencia Tributaria.**

Modificación y mejora de la información a suministrar a la Agencia Tributaria a través del nuevo Suministro Inmediato de Información del IVA (SII)

**FACTORES CON ESPECIAL INCIDENCIA EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN ANUAL:**

Tiene especial relevancia en la ejecución del Plan anual, y por ello se destaca en el presente epígrafe, los plazos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas que, en gran medida, dependen de otros agentes públicos y privados con responsabilidad en el proceso, que pueden dilatar su ejecución.



# **ANEXO 1.**

## **ESTRUCTURA ORGÁNICA DE SEPES**

**ESTRUCTURA ORGÁNICA**  
26 Diciembre 2017

