

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 12425** *Resolución de 29 de octubre de 2015, de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, por la que se publican las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 y el informe de auditoría.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 136.3 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, por el que se establece que las entidades que deban aplicar principios contables públicos, así como de las restantes que no tengan obligación de publicar sus cuentas en el Registro Mercantil, publicarán anualmente en el «Boletín Oficial del Estado» el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, los restantes estados que conforman las cuentas anuales y el informe de auditoría de cuentas, se hace pública la información contenida en las cuentas anuales consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo correspondientes al ejercicio 2014 que figuran como anexo I, y el informe de auditoría incluido en el anexo II de esta resolución.

Madrid 29 de octubre de 2015.–La Directora General de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo, Lucía Molares Pérez.

ANEXO I

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y Sociedades Dependientes
Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

Activo	Notas	2014	2013 Re-expresado*
A) Activo no corriente		68.321.547,51	81.207.530,90
I. Inmovilizado intangible	6	565.484,54	602.423,90
1. Fondo de comercio de consolidación			
2. Investigación			
3. Otro inmovilizado intangible		565.484,54	602.423,90
II. Inmovilizado material	5	19.103.984,92	19.921.546,88
1. Terrenos y construcciones.		17.638.997,56	17.845.260,71
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.		1.464.987,36	2.076.286,17
3. Inmovilizado en curso y anticipos.			
III. Inversiones inmobiliarias.	7	1.876.074,52	1.938.194,58
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	18.050.475,61	16.045.549,28
1. Participaciones puestas en equivalencia.		5.069.691,71	5.821.286,21
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		2.501.500,00	
3. Otros activos financieros.		10.479.283,90	10.224.263,07
4. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1a	27.408.171,68	42.478.264,07
1. Instrumentos de Patrimonio		3.920.995,62	3.967.202,47
2. Créditos a Terceros		1.405.653,86	1.652.349,96
3. Valores representativos de deuda			
4. Otros activos financieros	10	22.081.522,20	36.858.711,64
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	1.317.356,24	221.552,19
VII. Deudores comerciales no corrientes			
B) Activo corriente		1.241.680.696,43	1.265.926.343,83
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	25	1.410.182,01	1.410.182,01
II. Existencias.	11	1.012.509.061,30	1.022.183.847,89
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	75.361.675,76	79.629.924,77
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		72.221.526,18	65.915.341,21
2. Sociedades puestas en equivalencia.		393.172,56	394.557,35
3. Activos por impuesto corriente.		35.717,73	989.057,71
4. Otros deudores.		2.711.259,29	12.330.968,50
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	2.474.778,43	3.578.174,25
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.		2.474.778,43	3.578.174,25
2. Otros activos financieros.			
3. Otras inversiones.			
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	58.135.145,87	78.195.699,15
VI. Periodificaciones a corto plazo.		2.586,85	13.590,97
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	91.787.266,21	80.914.924,79
Total activo (A+B)		1.310.002.243,94	1.347.133.874,73

(* Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014.

Patrimonio neto y pasivo	Notas	2014	2013 Re-expresado*
a) Patrimonio neto	13	909.164.206,62	906.689.873,50
A-1) Fondos propios		858.169.233,62	857.881.946,78
I. Capital Suscrito		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.		556.965.896,89	585.551.430,06
1. Reservas distribuibles		935.819.557,65	934.946.362,61
2. Otras reservas			
3. Remanente		(378.853.660,76)	(349.394.932,55)
Reservas en sociedades consolidadas	13. c	(50.741.932,19)	(49.618.070,83)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	13. c	3.170.972,45	4.247.824,04
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		320.611,93	(30.752.921,03)
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas		164.568,67	(30.804.576,59)
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos)	13.d	156.043,26	51.655,56
VII. (Dividendo a cuenta)			
VIII. Otros instrumentos de patrimonio neto			
A-2) Ajustes por cambio de valor		(470.492,36)	(470.492,36)
I. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta			
II. Diferencia de conversión			
III. Otros ajustes por cambios de valor		(470.492,36)	(470.492,36)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	35.200.805,68	32.853.363,30
A-4) Socios externos	13.d	16.264.659,68	16.425.055,78
B) Pasivo no corriente		263.128.308,66	317.185.007,26
I. Provisiones a largo plazo	18	24.575.763,77	26.761.335,40
II Deudas a largo plazo	15	210.658.749,20	260.224.238,18
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito		201.970.507,33	251.887.444,18
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Otros pasivos financieros		8.688.241,87	8.336.794,00
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	27.893.795,69	30.199.433,68
V. Periodificaciones a largo plazo			
VI. Acreedores comerciales no corrientes			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo			
C) Pasivo corriente		137.709.728,66	123.258.993,97
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Provisiones a corto plazo	18	31.051.357,52	27.297.755,71
III. Deudas a corto plazo	15	54.263.975,37	4.786.245,60
1. Obligaciones y otros valores negociables			
2. Deudas con entidades de crédito		52.283.609,54	2.305.810,32
3. Acreedores por arrendamiento financiero			
4. Otros pasivos financieros		1.980.365,83	2.480.435,28
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia			
2. Otras deudas			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	52.394.395,77	91.174.992,66
1. Proveedores		4.617.038,80	12.290.399,98
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia			
3. Pasivos por impuesto corriente.		1.635.786,94	
4. Otros acreedores		46.141.570,03	78.884.592,68
VI. Periodificaciones a corto plazo			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo			
Total Patrimonio Neto y Pasivo (A+B+C)		1.310.002.243,94	1.347.133.874,73

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada Ejercicio 2014 y 2013

	Notas	2.014	2013 Re-expresado*
A. OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	17.a	61.535.344,84	22.158.462,73
a) Ventas		61.535.344,84	22.158.462,73
b) Prestaciones de servicios		0,00	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	17.b	(17.446.698,92)	(88.097.202,78)
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	17.c	(28.798.994,77)	47.822.833,16
a) Consumos de mercaderías.		(893.860,15)	(964.699,45)
b) Consumos de materias primas y otras materias consumibles		(32.131.751,69)	73.727.357,03
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(1.099.154,95)	(1.801.524,64)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		5.325.772,02	(23.138.299,78)
5. Otros ingresos de explotación		1.968.830,44	3.971.965,96
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	17.a	662.811,33	3.564.090,32
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	14	1.306.019,11	407.875,64
6. Gastos de personal	17.d	(8.989.117,37)	(9.433.101,22)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(6.921.867,23)	(7.166.106,46)
b) Cargas sociales		(2.060.927,00)	(2.233.047,16)
c) Otros gastos sociales		(6.323,14)	(33.947,60)
7. Otros gastos de explotación		(17.755.073,75)	(19.422.343,99)
a) Servicios exteriores		(2.266.196,74)	(3.227.660,58)
b) Tributos		(3.091.115,12)	(5.048.669,87)
c) Pérdidas deterioro y variación provisiones por	10	(6.241.253,98)	(7.075.279,39)
d) Otros gastos de gestión corriente		(1.078.615,37)	(1.737.164,73)
e) Variación PTP		(5.077.892,54)	(2.334.469,42)
f) Otros resultados		0,00	900,00
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(1.090.015,13)	(1.321.685,55)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Exceso de provisiones	17.e	4.432.526,39	4.604.050,68
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	17.f	677,39	2.665,58
a) Deterioros y pérdidas		0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		677,39	2.665,58
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		113.469,65	(66.659,31)
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		(6.029.051,23)	(39.781.014,74)
15. Ingresos financieros	17.g	14.050.324,56	13.585.435,75
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		14.050.324,56	13.585.435,75
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero			
16. Gastos financieros	17.g	(6.054.239,03)	(1.256.084,66)
17. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta			
18. Diferencias de cambio		0,00	(15,68)
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión			

	Notas	2.014	2013 Re-expresado*
b) Otras diferencias de cambio		0,00	(15,68)
19. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(63.836,79)	(2.287.436,16)
a) Deterioros y pérdidas		(50.939,46)	(2.611.375,93)
b) Resultados por enajenaciones y otras		(12.897,33)	323.939,77
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores			
c) Resto de ingresos y gastos			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19+20)		7.932.248,74	10.041.899,25
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(740.204,01)	(1.065.461,10)
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			
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+21+22+23)		1.162.993,50	(30.804.576,59)
24. Impuestos sobre beneficios	16	(998.424,83)	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+24)		164.568,67	(30.804.576,59)
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+25)	17	164.568,67	(30.804.576,59)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		320.611,93	(30.752.921,03)
Resultado atribuido a socios externos		(156.043,26)	(51.655,56)

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

	Notas	2014	2013 Re-expresado*
A) Resultado consolidado del ejercicio		164.568,67	(30.804.576,59)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/ gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	1.330.844,21	511.648,43
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	(340.336,80)
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
VI. Diferencia de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo	14	1.901.946,74	(153.494,53)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI+VII)		3.232.790,95	17.817,10
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	(1.289.039,81)	(407.875,64)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		0,00	0,00
XII. Diferencia de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo	14	403.691,24	128.437,49
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		(885.348,57)	(279.438,15)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)		2.512.011,05	(31.066.197,64)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		2.668.054,31	(31.073.847,49)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		(156.043,26)	7.649,85

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

	01	02	03	04	05	08	09	10	11
CAPITAL (Nota 13)									
	267.276.883,57	890.837.089,25	(305.520.618,91)	81.176.800,97	(28.665.562,85)	(470.492,36)	16.267.783,83	33.200.928,07	954.102.811,57
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012									
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 y anteriores									
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 y anteriores		1.050.041,39	3.574.466,08		(19.668.278,18)				(15.043.770,71)
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2013	267.276.883,57	891.887.130,64	(301.946.152,83)	81.176.800,97	(48.333.841,03)	(470.492,36)	16.267.783,83	33.200.928,07	939.059.040,86
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					(30.752.921,03)		7.649,85	(320.926,46)	(31.066.197,64)
II. Operaciones con socios o propietarios									
1. Aumentos (reducciones) de capital									
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. (-) Distribución de dividendos									
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos.									
7. Otras operaciones con socios o propietarios									

	CAPITAL (Nota 13)	RESERVAS (Nota 13)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS (Nota 13)	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR (Nota 13)	SOCIOS EXTERNOS (Nota 13)	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS (Nota 14)	TOTAL
	01	02	03	04	05	08	09	10	11
III. Otras variaciones del patrimonio neto		(2.311.014,82)	(47.448.779,72)		48.333.841,03		149.622,10	(26.638,31)	(1.302.969,72)
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013	267.276.883,57	889.576.115,82	(349.394.932,55)	81.176.800,97	(30.752.921,03)	(470.492,36)	16.425.055,78	32.853.363,30	906.689.873,50
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013									
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013									
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014	267.276.883,57	889.576.115,82	(349.394.932,55)	81.176.800,97	(30.752.921,03)	(470.492,36)	16.425.055,78	32.853.363,30	906.689.873,50
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					320.611,93		(156.043,26)	2.347.442,38	2.512.011,05
II. Operaciones con socios o propietarios									
1. Aumentos (reducciones) de capital									
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. (-) Distribución de dividendos									
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)									
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios									
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos									
7. Otras operaciones con socios o propietarios		(1.327.517,91)	(29.458.728,21)		30.752.921,03		(4.352,84)		(37.677,93)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	267.276.883,57	888.248.597,91	(378.853.660,76)	81.176.800,97	320.611,93	(470.492,36)	16.264.659,68	35.200.805,68	909.164.206,62
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014									

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014

Estado de flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013

	2014	2013 Re-expresado*
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(11.382.957,69)	21.753.295,19
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.162.993,50	(30.804.576,59)
2. Ajustes del resultado	(3.923.152,36)	22.662.716,83
a) Amortización del inmovilizado(+)	1.090.015,13	1.321.685,55
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	904.305,16	32.161.029,18
c) Variación de provisiones (+/-)	753.135,80	(1.588.880,11)
d) Imputación de subvenciones (-)	(1.306.019,11)	(407.875,64)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	(677,39)	(2.665,58)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	12.897,33	(323.939,77)
g) Ingresos financieros (-)	(14.050.324,56)	(13.585.435,75)
h) Gastos financieros (+)	6.054.239,03	1.256.501,80
i) Diferencias de cambio (+/-)	0,00	15,68
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	1.879.072,24	2.766.820,37
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)	740.204,01	1.065.461,10
3. Cambios en el capital corriente	(18.005.144,10)	23.771.626,15
a) Existencias (+/-)	17.446.698,92	87.942.970,45
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	1.304.270,13	15.057.616,13
c) Otros activos corrientes (+/-)	5.337.815,55	36.338.420,17
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(39.583.073,53)	(114.368.475,99)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	(1.495.947,40)	(867.865,60)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(1.014.907,77)	(331.039,01)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	9.382.345,27	6.123.528,80
a) Pagos de intereses (-)	(5.925.143,83)	(6.880.946,09)
b) Cobros de dividendos (+)	0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)	7.526.629,64	7.028.354,98
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	7.499.972,05	73.442,99
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	280.887,41	5.902.676,92
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	(11.382.957,69)	21.753.295,19
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	18.225.257,23	(349.410,10)
6. Pagos por inversiones (-)	(57.948.238,59)	(728.002,44)
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	(2.716.138,84)	(526.834,38)
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
c) Sociedades asociadas	0,00	0,00
d) Inmovilizado intangible	(231.235,47)	(180.560,71)
e) Inmovilizado material	(864,28)	(20.507,35)
f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	(55.000.000,00)	(100,00)
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
i) Otros activos	0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)	76.173.495,82	378.592,34
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	1.103.395,82	0,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	0,00	0,00
c) Sociedades asociadas	0,00	324.839,77
d) Inmovilizado intangible	0,00	0,00
e) Inmovilizado material	0,00	2.685,95
f) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
g) Otros activos financieros	75.070.100,00	51.066,62
h) Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
i) Otros activos	0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	18.225.257,23	(349.410,10)

C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	4.030.041,88	674.277,50
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	4.137.967,43	706.398,43
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-)	0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+)	0,00	0,00
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-)	0,00	0,00
f) Venta de participaciones a socios externos (+)	0,00	0,00
g) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	4.137.967,43	706.398,43
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(107.925,55)	(32.120,93)
a) Emisión	1.276.412,39	150.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	0,00	0,00
3. Otras deudas (+)	1.276.412,39	150.000,00
b) Devolución y amortización de	(1.384.337,94)	(182.120,93)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(84.565,31)	0,00
3. Otras deudas (-)	(1.299.772,63)	(182.120,93)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a) Dividendos (-)	0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	4.030.041,88	674.277,50
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)	10.872.341,42	22.078.162,59
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	80.914.924,79	58.836.762,20
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	91.787.266,21	80.914.924,79

(*) Re-expresado (Ver nota 3.d)

Las notas 1 a 27 forman parte integrante de los estados financieros consolidados, conformando junto con éstas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo y sociedades dependientes del ejercicio 2014

1. Sociedades del grupo

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

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

1.1) Sociedad dominante

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

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

“I.- Constituyen el objeto de la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2) Sociedades dependientes

La composición del grupo de SEPES es la siguiente:

Sociedad dependiente incluida en consolidación	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación Directa porcentaje	Participación Indirecta porcentaje	Participación Total porcentaje
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	S.P.A.	Pº de la Castellana, 91 28046 Madrid	Mazars Auditores, S.L.P.	100	-	100
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	S.E.A.	C/ El Hórreo, nº 86, Bajo. 15702 Santiago de Compostela (La Coruña).	Auditores, Consultores Expertos Independientes, S.L.P. (AUDICON)	83,44	-	83,44
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	GESTUR RIOJA	C/ Barriocepo, 13-15 26001 Logroño	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	75	-	75

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación (S.P.A.), fue constituida en el 2005 con el fin de dinamizar el mercado de alquiler de viviendas, a través de la incentivación de productos que aumenten el tamaño de este mercado, la promoción del aseguramiento de viviendas y la gestión, administración y asesoramiento en el alquiler de viviendas de terceros.

La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a Villalba-Coloma-Ankersmit, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda.

Durante el ejercicio 2014 se ha seguido trabajando junto con el Liquidador en dicho proceso, quedando pendientes las resoluciones de demandas presentadas en los Juzgados por los propietarios por la ruptura de los contratos que con ellos tenía la Sociedad, ruptura que se efectuó en el ejercicio 2009 a través del envío de sms a los propietarios.

La Sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A.) fue creada a raíz del accidente del Prestige en 2003 con el fin de desarrollar suelo industrial en distintos puntos de la costa gallega.

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

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

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

Con fecha 31 de julio de 2013, se elevó a público la fusión por absorción de las sociedades mercantiles Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (sociedad absorbente) y Suelo Industrial de Galicia, S.A. (sociedad absorbida) de acuerdo con el Proyecto de Fusión, quedando disuelta sin liquidación la sociedad absorbida, y adquiriendo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal. Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA) aumentó su capital en la cuantía necesaria, 3,93 millones, con el fin de atender el canje de las acciones de SIGALSA, fijado el tipo de canje de 1 participación de SEA por cada 1 acción de SIGALSA.

Habida cuenta de que la fusión tuvo efecto contable retroactivo a fecha 1 de enero de 2013, es necesario señalar que las operaciones llevadas a cabo durante dicho período, se entendieron realizadas en su totalidad por la sociedad absorbente.

Una vez concluido el proceso de fusión, con la incorporación en el patrimonio social de los antiguos accionistas de la sociedad absorbida Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA), la participación de SEPES en la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA) pasó del 85 por ciento al 83,44 por ciento. Asimismo, se ha elaborado un plan de redimensionamiento de la plantilla de todas sus estructuras, así como de los costes generales de la Sociedad. La estimación global del ahorro de dicho Plan se ha estimado en torno a los 380 miles de euros (66 por ciento) en el capítulo del gasto de personal y 60 miles de euros (50 por ciento) en relación a los gastos de explotación.

Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., constituida en mayo de 1983, tiene como objeto social la promoción de suelo para uso residencial, industrial comercial o de servicios y su correspondiente equipamiento, en el ámbito territorial de su Comunidad Autónoma.

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

Valor en libros de la sociedad tenedora (miles de euros)				
Sociedad dependiente incluida en consolidación	Sociedad que tiene la Inversión	Valor de la Inversión	Provisiones/Deterioro	Valor Neto Inversión
Gestión Urbanística de la Rioja, S.A.	SEPES	2.614,40		2.614,40
Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación	SEPES	51.652,98	(54.380,23)	(2.727,25)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	SEPES	65.454,64		65.454,64

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

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

Con fecha 28 de noviembre del presente ejercicio el Consejo de Administración de SEPES ha adoptado el acuerdo de iniciar los trámites oportunos para proceder a la disolución y liquidación formal de este Consorcio. En fecha 10 de diciembre se ha remitido al Ministerio de Fomento escrito solicitando la tramitación del expediente para que el Gobierno dicte el real decreto de extinción definitiva del Consorcio Río San Pedro.

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

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

2. Sociedades asociadas

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

Sociedad	Nombre abreviado	Domicilio	Auditor	Participación Directa Porcentaje	Participación Indirecta Porcentaje	Participación Total Porcentaje
Deportivo Santa Ana, S.L.	Deportivo Santa Ana	Padua, 1 Pol. Residencial Santa Ana 30319 Cartagena (Murcia)	Antonio José Puerto Llopis	48,75	-	48,75
Saprelorca, S.A.	Saprelorca	Pol. Ind. Saprelorca, Parc.CTL 30817 Lorca (Murcia)	Compañía de Auditoría Consejeros Auditores, S.L.P.	40,55	-	40,55
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	P.L.S.E.	Av. de Elvas, s/n. antiguas dependencias de Aduana 06006 Badajoz (Extremadura)	Ernst & Young, S.L.	33,33	-	33,33
Asociación Mixta de Compensación Polígono Industrial de Arinaga	A.M.C. Arinaga	C/ Nogal nº 1 y Olmo nº 2 (P.I Arinaga) 35119-Agüimes (Gran Canaria)	José Ramón López Vidal	30,81	-	30,81
Asociación Mixta de Compensación Polígono Valle de Güímar	A.M.C. Güímar	Avda. Bravo Murillo 14 pl. baja 38003- Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	Ernst & Young, S.L.	30	-	30
Bilbao Ría 2000, S.A.	Bilbao Ría 2000	C/ José M ^a Olábarri, 4 48001 Bilbao (Vizcaya)	KPMG Auditores, S.L.	25,01	-	25,01

Las sociedades dependientes y asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 fueron reformuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 12 de septiembre de 2014 y aprobadas por el Consejo de Administración el 26 de septiembre de 2014.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 fueron formuladas por el Consejo de Administración de SEPES el 12 de septiembre de 2013 y aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 27 de septiembre de 2013.

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

Sociedad	Sociedad que tiene la Inversión	Miles de Euros			
		Valor en libros individuales de la Sociedad Tenedora			
		Valor Inversión	Desembolso Pendiente	Deterioro de valor	Valor Neto Inversión
Deportivo Santa Ana, S.L.	SEPES	29,30	-	-	29,30
A.M.C. Polígono Industrial Arinaga	SEPES	2.987,74	-	-	2.987,74
A.M.C. Polígono Valle de Güímar	SEPES	1.940,31	-	-	1.940,31
Saprelorca, S.A.	SEPES	1.358,29	-	-	1.358,29
Bilbao Ría 2000, S.A.	SEPES	501,41	-	(133,56)	367,85
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	SEPES	1.999,80	(1.249,88)	(619,67)	130,25

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

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

Dentro de estas juntas y asociaciones mixtas con un porcentaje de SEPES de más del 20 por ciento se encuentran Asociación Mixta de Compensación Polígono Industrial de Arinaga y Asociación Mixta de Compensación Polígono Valle de Gúímar, que se incluyen en la consolidación.

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

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

2.1) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

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

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

Sociedades asociadas

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

Exclusión del perímetro de consolidación

Se excluyen del perímetro de la consolidación aquellas participaciones que no son relevantes.

Operaciones entre empresas del grupo

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

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

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

2.2 Cambios en el perímetro de consolidación

Las principales variaciones que se han producido durante el ejercicio en el perímetro de consolidación son las siguientes:

En el ejercicio actual: No se han producido cambios en el perímetro de consolidación

En el ejercicio anterior: Según lo explicado en el punto 1.2 de esta Memoria, fue baja la sociedad Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA), al haberse producido la fusión por absorción de esta Sociedad por parte de la también participada Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

La escritura pública de la fusión se firmó con fecha 31 de julio de 2013, la fusión tuvo efecto contable retroactivo a fecha 1 de enero de 2013, por lo que las operaciones de la sociedad absorbida se consideraron realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente desde el día 1 de enero de 2013.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

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

Son obtenidas a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo a 31 de diciembre de 2014. Dichos registros, de acuerdo con los procedimientos y sistemas operativos establecidos en el Grupo, justifican y soportan los estados financieros consolidados realizados según la normativa contable en vigor.

Estas cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera a 31 de diciembre de los ejercicios 2014 y 2013, así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante dichos ejercicios.

En los ejercicios 2014 y 2013, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha sido la misma que la Sociedad dominante, el 31 de diciembre.

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

En el ejercicio 2013, en la sociedad asociada Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A., se produjo un cambio en las estimaciones contables, motivado por la ampliación del plazo de cesión de los terrenos y construcciones donde la Sociedad tiene su sede, según acuerdo formalizado en septiembre de 2013. La valoración de este derecho de uso, según informe de expertos encargado a tal efecto, es de 167,14 miles de euros, con un efecto fiscal por pasivo diferido de 41,78 miles de euros. Como consecuencia, se ha ralentizado el ritmo de amortización de los elementos del inmovilizado material afectos a la cesión.

En virtud del nuevo acuerdo, el período de cesión que inicialmente concluía en abril de 2013, queda prorrogado hasta el 8 de mayo de 2017. Este cambio en la vida útil se ha aplicado prospectivamente, disminuyendo el ritmo de amortización en 2013 y ejercicios futuros del inmovilizado material afecto, que comprende las inversiones realizadas sobre los terrenos y construcciones cedidos, que revertirán al propietario cuando finalice la cesión.

En las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo se han utilizado ocasionalmente estimaciones para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles y materiales.
- La valoración para determinar si existen pérdidas por deterioro de activos derivadas de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos.
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos al cierre del ejercicio.
- Valor de las participaciones mantenidas en empresas del grupo y activos no cotizados.

- Estimación del criterio de reconocimiento de ingresos.
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar, devoluciones de productos.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios.

d) Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se presentan junto con las cuentas anuales consolidadas del año 2013.

Para facilitar la comparación de la información de ambos ejercicios, el Grupo ha procedido a re-exresar las cifras del ejercicio 2013 como consecuencia de la re-expresión efectuada por la sociedad dominante. Dicha re-expresión viene motivada por la corrección de errores detectados correspondientes al ejercicio 2013 y anteriores.

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

Las correcciones efectuadas, en euros, se centran en los siguientes epígrafes:

Balance Consolidado

ACTIVO	Notas	2013 (formulado)	Correcciones	2013 (re-expresado)*
A) ACTIVO NO CORRIENTE		81.207.530,90		81.207.530,90
I. Inmovilizado intangible	6	602.423,90		602.423,90
II. Inmovilizado material	5	19.921.546,88		19.921.546,88
III. Inversiones inmobiliarias.	7	1.938.194,58		1.938.194,58
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.1a	20.012.751,75	(3.967.202,47)	16.045.549,28
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.1a	38.511.061,60	3.967.202,47	42.478.264,07
VI. Activos por impuesto diferido.	16.d	221.552,19		221.552,19
VII. Deudores comerciales no corrientes				
B) ACTIVOS CORRIENTES		1.267.184.643,44	(1.258.299,61)	1.265.926.343,83
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	25	1.410.182,01		1.410.182,01
II. Existencias.	11	1.028.144.025,50	(5.960.177,61)	1.022.183.847,89
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	10	74.928.046,77	4.701.878,00	79.629.924,77
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		61.213.463,21	4.701.878,00	65.915.341,21
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2a	3.578.174,25		3.578.174,25
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2b	78.195.699,15		78.195.699,15
VI. Periodificaciones a corto plazo.		13.590,97		13.590,97
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12	80.914.924,79		80.914.924,79
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.348.392.174,34	(1.258.299,61)	1.347.133.874,73

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2013 (formulado)	Correcciones	2013 (re-expresado)*
A) PATRIMONIO NETO	13	906.898.131,72	(208.258,22)	906.689.873,50
A-1) Fondos propios		858.090.205,00	(208.258,22)	857.881.946,78
I. Capital Suscrito		267.276.883,57		267.276.883,57
II. Prima de emisión				
III. Reservas.		580.926.922,59	4.624.507,47	585.551.430,06
Reservas en sociedades consolidadas	13. c	(49.618.070,83)		(49.618.070,83)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	13. c	4.247.824,04		4.247.824,04
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		(25.920.155,34)	(4.832.765,69)	(30.752.921,03)
1. Pérdidas y Ganancias Consolidadas		(25.971.810,90)	(4.832.765,69)	(30.804.576,59)
2. (Pérdidas y Ganancias socios externos)	13.d	51.655,56		51.655,56
VII. (Dividendo a cuenta)				
VIII. Otros instrumentos de patrimonio neto				
A-2) Ajustes por cambio de valor		(470.492,36)		(470.492,36)
I. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta				
II. Diferencia de conversión				
III. Otros ajustes por cambios de valor		(470.492,36)		(470.492,36)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	32.853.363,30		32.853.363,30
A-4) Socios externos	13.d	16.425.055,78		16.425.055,78
B) PASIVO NO CORRIENTE		318.235.048,65	(1.050.041,39)	317.185.007,26
I. Provisiones a largo plazo	18	26.761.335,40		26.761.335,40
II. Deudas a largo plazo	15	260.224.238,18		260.224.238,18
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo				
IV. Pasivos por impuesto diferido	16	31.249.475,07	(1.050.041,39)	30.199.433,68
V. Periodificaciones a largo plazo				

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2013 (formulado)	Correcciones	2013 (re-expresado)*
VI. Acreedores comerciales no corrientes				
VII. Deuda con características especiales a largo plazo				
C) PASIVO CORRIENTE		123.258.993,97		123.258.993,97
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta				
II. Provisiones a corto plazo	18	27.297.755,71		27.297.755,71
III. Deudas a corto plazo	15	4.786.245,60		4.786.245,60
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	91.174.992,66		91.174.992,66
VI. Periodificaciones a corto plazo				
VII. Deuda con características especiales a corto plazo				
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO(A+B+C)		1.348.392.174,34	(1.258.299,61)	1.347.133.874,73

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

	Notas	2013 (formulado)	Correcciones	2013 (re-expresado)*
A. OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios.	17.a	22.158.462,73		22.158.462,73
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	17.b	(88.097.202,78)		(88.097.202,78)
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.				
4. Aprovisionamientos d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	17.c	53.783.010,77 (17.178.122,17)	(5.960.177,61) (5.960.177,61)	47.822.833,16 (23.138.299,78)
5. Otros ingresos de explotación		3.971.965,96		3.971.965,96
6. Gastos de personal	17.d	(9.433.101,22)		(9.433.101,22)
7. Otros gastos de explotación a) Pérdidas deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	10	(2.872.679,89)	(4.202.599,50)	(7.075.279,39)
8. Amortización del inmovilizado	5.6.7	(1.321.685,55)		(1.321.685,55)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.				
10. Exceso de provisiones	17.e	4.604.050,68		4.604.050,68
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	17.f	2.665,58		2.665,58
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas				
13. Diferencia negativa en combinaciones de negocios				
14. Otros resultados		(66.659,31)		(66.659,31)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		(29.618.237,63)	(10.162.777,11)	(39.781.014,74)
15. Ingresos financieros b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	17.g	8.255.424,33 8.255.424,33	5.330.011,42 5.330.011,42	13.585.435,75 13.585.435,75
16. Gastos financieros	17.g	(1.256.084,66)		(1.256.084,66)
17. Variación del valor razonable en instrumentos financieros				
18. Diferencias de cambio		(15,68)		(15,68)
19. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(2.287.436,16)		(2.287.436,16)
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero				
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19+20)		4.711.887,83	5.330.011,42	10.041.899,25
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(1.065.461,10)		(1.065.461,10)

	Notas	2013 (formulado)	Correcciones	2013 (re-expresado)*
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo				
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia				
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+21+22+23)		(25.971.810,90)	(4.832.765,69)	(30.804.576,59)
24. Impuestos sobre beneficios	16			
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+24)		(25.971.810,90)	(4.832.765,69)	(30.804.576,59)
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos				
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+25)	17	(25.971.810,90)	(4.832.765,69)	(30.804.576,59)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(25.920.155,34)	(4.832.765,69)	(30.752.921,03)
Resultado atribuido a socios externos		(51.655,56)		(51.655,56)

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado			
	2013 (formulado)	Correcciones	2013 (re-expresado)*
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	21.753.295,19	0,00	21.753.295,19
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	(25.971.810,90)	(4.832.765,69)	(30.804.576,59)
2. Ajustes del resultado	17.829.951,14	4.832.765,69	22.662.716,83
3. Cambios en el capital corriente	23.771.626,15	0,00	23.771.626,15
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	6.123.528,80	0,00	6.123.528,80
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	21.753.295,19	0,00	21.753.295,19
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(349.410,10)	0,00	(349.410,10)
6. Pagos por inversiones (-)	(728.002,44)	0,00	(728.002,44)
7. Cobros por desinversiones (+)	378.592,34	0,00	378.592,34
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	(349.410,10)	0,00	(349.410,10)
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	674.277,50	0,00	674.277,50
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	706.398,43	0,00	706.398,43
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(32.120,93)	0,00	(32.120,93)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	674.277,50		674.277,50
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0,00	0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)	22.078.162,59	0,00	22.078.162,59
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	58.836.762,20		58.836.762,20
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	80.914.924,79		80.914.924,79

e) Agrupación de partidas

Algunos importes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada y del Balance Consolidado se han agrupado por razones de claridad, presentándose su desglose en las notas correspondientes.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio actual, la empresa dominante SEPES, ha procedido a la corrección de errores de ejercicios anteriores, consistentes principalmente en:

. Intereses de demora/Provisión de insolvencias. En ejercicios anteriores, siguiendo un criterio de prudencia, no se estaban reconociendo dentro del saldo de clientes, el importe correspondiente a los intereses de demora. En 2014, siguiendo la línea de la Resolución de 18 de septiembre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración e información a incluir en la memoria de las cuentas anuales sobre el deterioro del valor de los activos, se ha procedido a contabilizar dichos intereses de demora, así como el impacto correspondiente al deterioro de clientes morosos (provisión de insolvencias), siendo los impactos los siguientes:

- Intereses de demora ejercicio 2013: 5.330.011,42 euros (contra resultado de 2013)
- Intereses de demora acumulados hasta 31.12.2012: 8.998.590,30 (contra resultados negativos de ej. anteriores)
- Incremento de la provisión de insolvencias de 2013: 4.202.599,50 euros (contra resultado de 2013)
- Incremento de la provisión de insolvencias a 31.12.2012: 5.424.124,28 euros (contra resultados negativos de ej. anteriores)
- Anulación del pasivo por impuesto diferido de años anteriores por importe de 1.050.041,39 euros (contra reservas)

. Incremento de la pérdida de 2013 por importe de 5.960.177,61 euros en relación a la provisión de deterioro de existencias.

i) Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

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

j) Reformulación de Cuentas Anuales

El Consejo de Administración de SEPES formuló las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 con fecha 27 de marzo de 2015.

Estas cuentas anuales fueron formuladas con los datos previos facilitados por todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. Con posterioridad a dicha fecha, se han observado una serie de ajustes, cuyos conceptos se han descrito en la nota 3h.

Como consecuencia de los citados ajustes, y otros que se mencionan a continuación, la Dirección Financiera de la Entidad ha resuelto proponer al Consejo de Administración la reformulación de las cuentas anuales consolidadas.

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

Saldo Pérdidas y Ganancias (pérdida) del año 2014 según cuentas anuales formuladas a 27/03/2015	(103,13)
Incremento de los ingresos financieros (intereses demora 2014)	7.150,32
Incremento de la provisión de insolvencias	(5.750,71)
Modificación impuesto de sociedades como consecuencia de los ajustes	(998,42)
Otros menores	(133,49)
TOTAL AJUSTES	267,70
RESULTADO FINAL 2014	164,57

Distribución de resultados de la sociedad dominante

Hasta el ejercicio 1998, SEPES, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 25 de sus Estatutos, no distribuía resultados, sino que aplicaba los beneficios que arroja anualmente la cuenta de pérdidas y ganancias a la financiación de nuevas inversiones.

Por acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de julio de 1998, dicho artículo 25 fue modificado, disponiéndose que "los beneficios que arroje anualmente la cuenta de pérdidas y ganancias se aplicarán a reservas o, en su caso, a dividendos a favor del Tesoro Público. Asimismo, las reservas derivadas de los beneficios de ejercicios anteriores podrán aplicarse a dividendos a favor del Tesoro Público".

El resultado del ejercicio actual refleja un resultado positivo por importe de 1.696,92 miles de euros, el correspondiente al ejercicio anterior re-expresado fue negativo, ascendido dichas pérdidas a la cantidad de 29.458,73 miles de euros.

La propuesta de distribución consiste en la aplicación de dicho importe a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

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

a) Homogeneización de partidas

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

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

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

c) Inmovilizado intangible

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

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

El inmovilizado intangible de vida útil indefinida no se amortiza, aunque en cada cierre contable se revisa la vida útil remanente para confirmar que sigue siendo indefinida. El inmovilizado intangible con vida útil definida se amortiza en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales.

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

d) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra registrado a su precio de coste, en este caso el precio de adquisición (actualizado, en su caso, con diversas disposiciones legales de revalorización), menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor y todos los gastos adicionales directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento. No se capitalizan intereses porque no los tienen, y se practica amortización lineal de acuerdo con los coeficientes máximos permitidos por la normativa fiscal.

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

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

Concepto	Importe (miles de euros)
Terrenos y construcciones	4.070,08
Instalaciones	193,59
Elementos de transporte	12,73

Realizada en 1999 la comprobación por parte de la Inspección de Tributos, se aumentó la revalorización de los terrenos y construcciones en 127,71 miles de euros.

La Sociedad Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. (GESTUR RIOJA) también incluye dentro de su balance una reserva por revalorización, al acogerse a la actualización de balances regulada por el R.D.L. 7/96 y por las normas contenidas en el R.D. 2607/96, se explica el detalle de esta reserva en el punto i) Existencias.

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

Los gastos de conservación y mantenimiento de los elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se realicen. En cambio, los importes

invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad, eficiencia o alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor valor de los mismos.

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

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

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

e) Criterio para terrenos y construcciones

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

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

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

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

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

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

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

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

1.- Arrendamientos financieros

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

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

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

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

2.- Arrendamientos operativos

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

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

g) Permutas

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

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

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

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

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

h) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Son los activos financieros, pasivos financieros e instrumentos de patrimonio propio.

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

Los activos financieros calificados como instrumentos financieros son:

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

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

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

a) Clasificación y valoración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Existencias

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

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

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

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

- Terrenos	26.968,87
- Solares y equipamientos	79.249,44

Realizada la comprobación por la Inspección de los Tributos, se disminuyó la revalorización de los terrenos en 2.578,48 miles de euros. Como consecuencia de dicha revalorización se pagó un gravamen único del 3 por ciento de todas las revalorizaciones.

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

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

El saldo de la cuenta de reserva de revalorización Real Decreto Ley 7/96 será indisponible hasta que sea comprobado y aceptado por la inspección de tributos o transcurra el plazo para hacerlo. Gestión Urbanística de la Rioja, S.A. aplicó esta reserva a la compensación de pérdidas del ejercicio 2011 por 93,69 miles de euros, y el resto, 69,31 miles de euros, a reservas voluntarias al haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de la actualización, el 31 de diciembre de 1996.

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

j) Transacciones en moneda extranjera

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

k) Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

l) Ingresos y gastos

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

Se reconoce una venta cuando:

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

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

m) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

Los gastos de personal se devengan por el importe íntegro.

Las retribuciones a largo plazo mediante sistemas de aportación definida, por el importe de las contribuciones anuales al plan de pensiones.

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

p) Subvenciones, donaciones y legados

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

La sociedad dominante SEPES, recibe fondos FEDER que destina a la financiación de obras de urbanización en las actuaciones industriales. Hasta el ejercicio 1.999, esos fondos se imputaban como subvenciones en la cuenta de resultados a medida que se produce la venta de las actuaciones financiadas con ellos, permaneciendo mientras tanto en una cuenta de ingresos a distribuir en varios ejercicios.

En los ejercicios 2014 y 2013 se llevan a resultados por subvenciones con la misma imputación temporal.

También SEPES recibe subvenciones de Comunidades Autónomas para la realización de polígonos residenciales como son de "Aguas Vivas", "Barrio de San Isidro", "Vasco Mayacina" y "Loma de Colmenar" que se llevarán a resultados en función de su venta. Además existe una subvención específica para la actuación industrial de "Tarazona".

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones.

q) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

r) Criterios en transacciones entre partes vinculadas.

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

s) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

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

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

t) Convenios

Hasta el año 2011 SEPES venía firmando convenios con los Ayuntamientos y otras Entidades para la compra de suelo y la ejecución de la urbanización de las actuaciones.

De estos convenios existen unos compromisos de un coste aproximado de 1.800 millones de euros

El procedimiento a seguir en los mismos es el siguiente:

- a) Sólo se activarán como costes de actuación los que sean necesarios para su puesta en funcionamiento y su viabilidad, como son los convenios con las compañías eléctricas, los convenios con los Ayuntamientos para la adquisición de suelo, etc.
- b) La mayoría de los convenios para la financiación de obras de reparación con el fin de la regularización patrimonial de actuaciones puestas a la venta que quedan vivos con los Ayuntamientos, fueron realizados durante los años 2008 a 2011. Estos importes ya no son considerados gasto del polígono, sino gastos generales del ejercicio correspondiente.

5. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado material, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014 y 2013, se muestra en la tabla siguiente:

Miles de euros

Descripción	Saldo fin Ejercicio Anterior	Variaciones			Saldo fin Ejercicio Actual
		Entradas/ Dotaciones	Trasposos	Salidas/bajas Reducciones	
Coste					
Terrenos y Bienes naturales	1.361,21				1.361,21
Edificios	20.026,52				20.026,52
Otras construcciones	3.337,03				3.337,03
Instalaciones técnicas complejas	40,14				40,14
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones	6.094,24		0,10		6.094,34
Mobiliario	1.524,29	14,14	1,28	(2,35)	1.537,36
Equipos proceso de información	1.769,19	1,15	(1,37)	(3,37)	1.765,60
Elementos de transporte	181,60				181,60
Otros	31,87				31,87
Anticipos e Inmovilizado material en curso					
Total	34.366,09	15,29	0,01	(5,72)	34.375,67
Amortización					
Edificios	(3.590,21)	(200,29)			(3.790,50)
Otras construcciones	(1.758,56)	(5,97)			(1.764,53)
Instalaciones técnicas complejas	(32,74)				(32,74)
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones	(4.681,80)	(380,24)	(0,10)		(5.062,14)
Mobiliario	(1.053,06)	(96,87)	(1,28)	2,35	(1.148,86)
Equipos proceso de información	(1.539,86)	(124,88)	1,37	3,37	(1.660,00)
Elementos de transporte	(152,94)	(24,57)			(177,51)
Otros	(31,72)	(0,04)			(31,76)
Total	(12.840,89)	(832,86)	(0,01)	5,72	(13.668,04)
Provisiones					
Terrenos y Bienes naturales	(1.530,73)				(1.530,73)
Otras construcciones					
Instalaciones técnicas complejas	(7,40)				(7,40)
Maquinaria					
Utillaje					
Otras Instalaciones					
Mobiliario	(43,27)				(43,27)

Equipos proceso de información	(22,25)			(22,25)
Elementos de transporte				
Otros				
Total	(1.603,65)			(1.603,65)
Total neto	19.921,55			19.103,98

El detalle del saldo neto por sociedades del epígrafe "Terrenos y construcciones" al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

Sociedad	Ejercicio actual Miles de Euros	Ejercicio anterior Miles de Euros
Sepes	17.567,79	17.766,96
S.E.A.	41,78	47,75
Gestur Rioja	29,43	30,55
Total Neto	17.639,00	17.845,26

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

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

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, ascienden en miles de euros a:

Detalle de elementos totalmente amortizados:

Descripción	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Otras Instalaciones	2.528,53	2.284,71
Mobiliario	520,79	389,94
Equipos proceso de información	1.119,46	1.010,81
Elementos de transporte	28,05	28,05
Otros	24,70	24,70
Total	4.221,53	3.738,21

Activos con restricciones de titularidad: No existen a 31 de diciembre de 2014 activos con restricciones de titularidad.

A 31 de diciembre de 2013 tampoco existían activos con restricciones de titularidad.

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2014, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2013 tampoco se tenían formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado material.

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

6. Inmovilizado intangible

El detalle y los movimientos de las diferentes categorías del inmovilizado intangible, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014 y 2013, se muestra en la tabla siguiente en miles de euros:

Descripción	Saldo fin Ejercicio Anterior	Variaciones			Saldo fin Ejercicio Actual
		Entradas/ Adiciones	Traspasos	Salidas/bajas Reducciones	
Miles de Euros					
Coste					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	0,05				0,05
Fondo de comercio					
Derecho de traspaso					
Aplicaciones informáticas	3.098,84	158,09	300,30	(1,05)	3.556,18
Anticipos	300,30		(300,30)		
Otros					
Total	3.399,19	158,09		(1,05)	3.556,23
Amortización					
Desarrollo					
Concesiones administrativas					
Propiedad industrial	(0,05)				(0,05)
Derecho de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(2.240,46)	(195,02)		1,05	(2.434,44)
Otros					
Total	(2.240,52)	(195,02)		1,05	(2.434,49)
Provisiones					
Desarrollo					
Concesiones					
Propiedad industrial					
Derecho de traspaso					
Aplicaciones informáticas	(556,25)				(556,25)
Otros					
Total	(556,25)				(556,25)
Total neto	602,42	(36,94)			565,48

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

Las entradas o adiciones, corresponden a distintas licencias compradas en el ejercicio. Los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado que, no obstante, es utilizado en la actividad productiva por encontrarse en buen estado de uso al 31 de diciembre de 2014 y 2013, asciende en miles de euros a:

Descripción	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Aplicaciones informáticas	858,16	492,61
Total	858,16	492,61

Compromisos de adquisición: Las Sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2014, no tienen formalizados compromisos de adquisición en inmovilizado intangible.

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

7. Inversiones Inmobiliarias

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

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

Se amortizan al 2 por ciento anual.

Descripción	Saldo fin Ejercicio Anterior	Variaciones			Saldo fin Ejercicio Actual
		Entradas/ Dotaciones	Traspasos	Salidas/bajas Reducciones	
Coste					
Terrenos y Bienes naturales	115,72	0,00	0,00	0,00	115,72
Otras construcciones	3.104,27	0,00	0,00	0,00	3.104,27
Anticipos e Inversiones inmobiliarias en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3.219,99	0,00	0,00	0,00	3.219,99
Amortización					
Otras construcciones	(1.281,80)	(62,12)	0,00	0,00	(1.343,92)
Total	(1.281,80)	(62,12)	0,00	0,00	(1.343,92)
Provisiones					
Terrenos y Bienes naturales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total neto	1.938,19	(62,12)	0,00	0,00	1.876,07

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

Sociedad	Saldo fin ejercicio	
	Actual	Anterior
SEPES	1.849,29	1.910,39
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	26,78	27,81
Total neto	1.876,07	1.938,20

Las cifras incluidas en el resultado de los ejercicios 2014 y 2013 correspondientes a las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	2014	2013
Ingresos por arrendamientos	167,94	332,36
Resultado antes de impuestos	167,27	331,43

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias y no existía obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

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

8. Activos financieros

8.1 Activos financieros a largo plazo

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

Ejercicio actual:

El detalle de las diferentes inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014, se muestra en la tabla siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo						
Entidades pertenecientes al perímetro de consolidación (puesta en equivalencia):						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Porcentaje Participación	Valor Participación	Créditos de Sociedad dominante	Porcentaje Participación	Valor Participación	Créditos de Sociedad dominante
A.M.C. Polígono de Arinaga	30,81%	1.438,35		30,81%	1.498,57	
A.M.C. Polígono Valle de Gúmar	30,00%	(1.064,19)		30,00%	(769,04)	
Saprelorca, S.A.	40,55%	3.935,27	0,00	40,55%	4.119,48	0,00
Plataforma logística del Suroeste Europeo, S.A.	33,33%	130,25		33,33%	224,29	
Bilbao Ría 2000, S.A.	25,01%	367,85	2.501,50	25,01%	367,85	
Deportivo Santa Ana, S.L.	48,75%	262,16		48,75%	380,14	
Suma Entidades Asociadas (perímetro consolidación)		5.069,69	2.501,50		5.821,29	0,00
Entidades no pertenecientes al perímetro de consolidación:						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Porcentaje Participación	Valor Participación	Créditos de Sociedad dominante	Porcentaje Participación	Valor Participación	Créditos de Sociedad dominante
Consortio Rio San Pedro	64,76%	(1.230,96)	1.230,96	64,76%	(1.230,96)	1.230,96
Junta de Compensación VA-2G2 de la Zona Ferroviaria de Jerez	30,00%	0,00		30,00%	0,00	
J.C. S.U.D.14,UA1 Área Valcorba	41,66%	10.479,28		41,66%	10.224,25	
Suma entidades fuera del perímetro de consolidación		9.248,32	1.230,96		8.993,29	1.230,96
Total Participaciones puestas en Equivalencia		5.069,69			5.821,29	
Total crédito a Sociedades puestas en Equivalencia		2.501,50			0,00	
Total Otros Activos Financieros		10.479,28			10.224,25	
Total inversiones en empresas grupo y asociadas largo plazo		18.050,47			16.045,54	

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el desglose de Activos, Pasivos y principales cifras de las cuentas de resultados de las empresas asociadas es el siguiente:

Sociedades	Ejercicio 2014 (Importe en miles de euros)					
	A.M.C. Pol. Ind. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güímar	SAPRELORCA, S.A.	P.L.S.E.	BILBAO RIA 2000,S.A.	DEPORTIVO SANTA ANA,S.L.
Balance						
ACTIVO NO CORRIENTE	2.450,12	974,70	917,80	191,71	57,99	492,63
ACTIVO CORRIENTE	13.082,16	6.671,08	20.600,02	245,78	275.105,35	514,57
TOTAL ACTIVO	15.532,28	7.645,78	21.517,82	437,49	275.163,34	1.007,20
PATRIMONIO NETO	14.368,08	2.920,40	9.704,10	390,80	1.470,54	537,76
PASIVO NO CORRIENTE		6,89	2.777,23	24,56	10.000,00	63,98
PASIVO CORRIENTE	1.164,20	4.718,49	9.036,49	22,13	263.692,80	405,46
TOTAL PASIVO	15.532,28	7.645,78	21.517,82	437,49	275.163,34	1.007,20

Cuenta de resultados						
INGRESOS EXPLOTACIÓN	95,73	270,57	95,90		5.587,25	759,68
RDO. DE EXPLOTACIÓN	(222,44)	(1.041,61)	(190,55)	(255,22)	3.888,33	(322,20)
RDO. FINANCIERO	26,91	57,79	(413,76)	4,43	(3.888,33)	2,10
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(195,53)	(983,82)	(604,31)	(250,79)	0,00	(320,10)
RDO. DEL EJERCICIO	(195,53)	(983,82)	(454,23)	(250,79)	0,00	(240,07)

Sociedades	Ejercicio 2013 (Importe en miles de euros)					
	A.M.C. Pol. Ind. de Arinaga	A.M.C. Pol. Valle de Güímar	SAPRELORCA, S.A.	P.L.S.E.	BILBAO RIA 2000,S.A.	DEPORTIVO SANTA ANA,S.L.
Balance						
ACTIVO NO CORRIENTE	2.517,42	1.775,45	796,78	205,36	89,03	522,81
ACTIVO CORRIENTE	13.209,27	5.788,07	21.227,54	527,93	294.270,15	730,57
TOTAL ACTIVO	15.726,69	7.563,52	22.024,32	733,29	294.359,18	1.253,38
PATRIMONIO NETO	14.563,60	3.904,22	10.158,34	672,92	1.470,54	779,77
PASIVO NO CORRIENTE		15,41	6.573,44	35,00		77,96
PASIVO CORRIENTE	1.168,09	3.643,89	5.292,54	25,37	292.888,64	395,65
TOTAL PASIVO	15.726,69	7.563,52	22.024,32	733,29	294.359,18	1.253,38

Cuenta de resultados						
INGRESOS EXPLOTACIÓN		439,48	413,99		6.994,40	887,25
RDO. DE EXPLOTACIÓN	(562,83)	(1.878,58)	10,44	(273,53)	4.759,78	(179,68)
RDO. FINANCIERO	185,70	29,13	(489,09)	7,24	(4.759,78)	1,9
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(377,13)	(1.849,45)	(478,64)	(266,29)	0,00	(177,75)
RDO. DEL EJERCICIO	(377,13)	(2.166,33)	(358,98)	(266,29)	0,00	(133,45)

Inversiones financieras a largo plazo						
Instrumentos de patrimonio						
Razón social	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Porcentaje Participación	Valor Participación	Créditos de Sociedad dominante	Porcentaje Participación	Valor Participación	Créditos de Sociedad dominante
Centro Intermodal de Logística, S.A.	5,00%	928,51	0,00	5,00%	928,51	0,00
Puerto Seco de Madrid, S.A.	13,08%	593,57		13,08%	593,57	
V.P.I. Logística, S.A.	0,987%	863,16		0,987%	909,36	
Gestión Urbanística de Baleares, S.A.	5,33%	48,05		5,33%	48,05	
Pol. Industrial de Granadilla, S.A.	10,00%	1.487,71		10,00%	1.487,71	
Suma participaciones otras partes vinculadas		3.921,00	0,00		3.967,20	0,00
Total Instrumentos de patrimonio		3.921,00			3.967,20	
Créditos por enajenación inmovilizado		1.202,97			1.186,03	
Créditos al personal		202,68			466,32	
Total Créditos a terceros		1.405,65			1.652,35	
Clientes a largo plazo		22.049,52			36.826,71	
Fianzas constituidas a largo plazo		32,00			32,00	
Otros activos financieros		22.081,52			36.858,71	
Total inversiones financieras a largo plazo		27.408,17			42.478,26	

a) Activos Financieros No Corrientes

Miles de Euros

Los Activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se distribuyen según el siguiente detalle:

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2014						
Instrumentos de patrimonio				18.239,01		18.239,01
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			23.455,17	3.732,46		27.187,63
Otros activos financieros			32,00			32,00
			23.487,18	21.971,47		45.458,65
2013						
Instrumentos de patrimonio				18.781,80		18.781,80
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			38.479,06	1.230,95		39.710,01
Otros activos financieros			32,00			32,00
			38.511,06	20.012,75		58.523,81

a.1- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Miles de Euros

Desglose del saldo a 31 de diciembre del 2014 y 2013:

2014	Importe
Aportaciones a Juntas Mixtas de Compensación	9.248,32
Valoración participaciones puestas en equivalencia	5.069,69
Valoración participaciones otras partes vinculadas	3.921,00
TOTAL INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	18.239,01
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	2.501,50
Créditos a sociedades asociadas	1.230,96
TOTAL CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	3.732,46
Total	21.971,47

2013	Importe
Aportaciones a Juntas Mixtas de Compensación	8.993,31
Valoración participaciones puestas en equivalencia	5.821,29
Valoración participaciones otras partes vinculadas	3.967,20
TOTAL INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	18.781,80
Créditos a sociedades puestas en equivalencia	
Créditos a sociedades asociadas	1.230,95
TOTAL CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	1.230,95
Total	20.012,75

a.2- Préstamos y partidas a cobrar

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

	Miles de Euros					
	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Depósitos y fianzas					32,00	32,00
Valores representativos de deuda						
Créditos comerciales	9.521,22	4.382,45	2.033,73	1.448,47	6.069,31	23.455,17
Otros						
Suma	9.521,22	4.382,45	2.033,73	1.448,47	6.101,31	23.487,18

b) Restantes Inversiones financieras a largo plazo

Ejercicio actual:

El epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo" además de los "clientes a largo plazo" incluye "otros créditos" y "otros activos financieros" a largo plazo.

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la sociedad dominante SEPES, el epígrafe "Créditos a terceros" recoge un total de 1.405,65 miles de euros, de los cuales:

- ✓ 1.202,97 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación "Entrerrios" (Zaragoza).
- ✓ 202,68 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

El epígrafe "otros activos financieros", recoge 24,87 miles de euros, en concepto de fianzas constituidas, siendo la principal de ellas la fianza constituida para la realización de la obra "Campollanes", cuya fianza asciende a la cifra de 21,60 miles de euros.

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

Ejercicio anterior:

El epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo" además de los "clientes a largo plazo" incluye "otros créditos" y "otros activos financieros" a largo plazo.

Créditos a terceros a largo plazo, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013, se desglosan de la forma siguiente:

I.- En la sociedad dominante SEPES, el epígrafe "Créditos a terceros" recoge un total de 1.652,35 miles de euros, de los cuales:

- ✓ 1.186,03 miles de euros, corresponden a derechos de superficie en la actuación "Entrerrios" (Zaragoza).
- ✓ 466,32 miles de euros, créditos a largo plazo al personal.

El epígrafe "otros activos financieros", recoge 24,87 miles de euros, en concepto de fianzas constituidas, siendo la principal de ellas la fianza constituida para la realización de la obra "Campollanes", cuya fianza asciende a la cifra de 21,60 miles de euros.

II. - La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. recoge en el epígrafe "otros activos financieros" un total de 7,13 miles de euros, que corresponden a fianzas y depósitos constituidos, de los cuales 7 mil euros se han incorporado por la fusión de las sociedades Suelo Industrial de Galicia, S.A. y Suelo Empresarial del Atlántico, S.L..

8.2 Activos financieros a corto plazo

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

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

Empresa	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Centro Intermodal de Logística, S.A.		946,83
Saprelorca, S.A.	2.474,78	2.631,34
Total Inversiones en Empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.474,78	3.578,17

Con referencia al préstamo participativo otorgado a la sociedad Saprelorca, S.A., a la fecha actual se están llevando a cabo gestiones para su cobro.

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

Otros Activos Financieros Corrientes
La composición del saldo a 31 de diciembre de 2014 y de 2013 Re-expresado es la siguiente:

	Activos financieros mantenidos para negociar	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura	Total
2014						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			73.907,50			73.907,50
Otros activos financieros			1.997,76	56.137,38		58.135,15
			75.905,26	56.137,38		132.042,64
2013 (Re-expresado)*						
Instrumentos de patrimonio						
Valores representativos de deuda						
Créditos, derivados y otros			70.582,10			70.582,10
Otros activos financieros			1.992,68	76.203,02		78.195,70
			72.574,78	76.203,02		148.777,80

(*) Re-expresado (ver nota 3,d)

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

9.1 Arrendamientos financieros

Destacamos la situación de la sociedad dominante, SEPES.

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

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

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

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

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

La valoración de este activo es de 1.202,97 miles de euros, en el ejercicio anterior 1.186,03 miles de euros.

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

9.2 Arrendamientos operativos

Detalle de los Contratos de Arrendamiento Operativo

a) Como arrendatario Miles de euros

Contrato	Cuotas pagadas en	
	el ejercicio actual	el ejercicio anterior
Pagos mínimos por arrendamiento	52,54	55,21
Total	52,54	55,21

b) Como arrendador

Contrato	Cuotas cobradas en	
	el ejercicio actual	el ejercicio anterior
Cobros mínimos por arrendamiento	167,94	332,36
Total	167,94	332,36

9.2.1 Como arrendatario

Los gastos incurridos en el ejercicio ascienden a 52,54 miles de euros, por el alquiler de las oficinas donde se encuentra el domicilio social de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA). En el ejercicio anterior, los gastos incurridos ascendieron a 55,21 miles de euros.

9.2.2 Como arrendador

SEPES actúa como arrendador de unas instalaciones deportivas a la empresa asociada Deportivo Santa Ana, S.L., por las que según contrato firmado el 28 de julio de 2.009 percibe la cantidad de 150,00 miles de euros más la actualización del Índice de Precios al Consumo correspondiente, habiendo facturado en el ejercicio actual la cantidad de 161,65 miles de euros, frente a los 326,08 miles de euros percibidos en el ejercicio anterior ya que se facturaron los ejercicios 2012 y 2013.

Gestión Urbanística de La Rioja, S.A. alquila parte de las oficinas sitas en C/ Barriocepo,13-17, habiéndose firmado un contrato el 01/02/2011 por un importe de 6 mil euros anuales, por una duración de 10 años y cuotas actualizables según el IPC. Los ingresos del ejercicio han ascendido a 6,29 mil euros y unos gastos de 0,67 mil euros. Los ingresos del ejercicio anterior ascendieron a 6,28 mil euros y unos gastos de 0,93 mil euros.

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El total expuesto corresponde al saldo neto de deudores, una vez deducidas las correcciones por:

- riesgo de insolvencia de clientes que asciende a 30.092,71 miles de euros (25.908,54 miles de euros en el ejercicio anterior re-expresado),
- riesgo de insolvencia de deudores varios que asciende a 2.376,29 miles de euros (2.376,29 miles de euros en el ejercicio anterior re-expresado).

Ejercicio actual:

Deudores sociedades puestas en equivalencia, recoge el saldo a favor de la empresa dominante SEPES por el alquiler de unas instalaciones deportivas a la empresa asociada Deportivo Santa Ana, S.L.

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores	Personal	Impuesto	A.A.P.P.	TOTAL
	largo	corto	varios		corriente		
SEPES	22.011,99	72.169,41	1.418,95	114,52	0,00	1.217,31	96.932,18
GESTUR RIOJA	0,00	0,00	0,00	0,00	3,76	0,31	4,07
S.E.A.	37,52	51,88	0,29	60,35	31,93	172,47	354,44
S.P.A.	0,00	0,24	91,86	0,00	0,03	28,37	120,50
Total	22.049,51	72.221,53	1.511,10	174,87	35,72	1.418,46	97.411,19

Deudores varios incluye las cantidades adeudadas por la empresa asociada Deportivo Santa Ana, S.L., que asciende en el ejercicio actual, a la cantidad de 393,17 miles de euros (394,56 miles de euros en el ejercicio anterior).

Adicionalmente dentro del epígrafe del Balance "Otros activos financieros a largo plazo" se incluyen 32,00 miles de euros que corresponden a fianzas constituidas a largo plazo por las empresas del grupo.

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

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

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

Créditos comerciales	Importe
Clientes a corto plazo	
Vencidos a 31-12-2014	80.577,04
Año 2015	15.228,87
Total	95.805,91
Deterioro de valor operaciones comerciales	(21.076,78)
Deterioro de valor de otros clientes	(2.559,71)
Total deterioro de valor clientes	(23.636,49)
Total clientes a corto plazo	72.169,41
Clientes a largo plazo	
Año 2016	9.483,69
Año 2017	4.382,45
Año 2018	2.033,73
Año 2019	1.448,47
Año 2020	1.309,77
Año 2021	1.152,30
Año 2022	1.022,35
Año 2023	817,84
Año 2024	356,88
Año 2025	4,52
Total clientes a largo plazo	22.011,99
Otros activos financieros	24,88
Total otros activos financieros	22.036,87
Total	94.206,29

En este ejercicio 2014 se han contabilizado intereses de demora devengados por importe de 7.150,32 miles de euros (5.330,01 miles de euros en el 2013).

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 1.860,71 miles de euros por la expropiación del polígono "Gonzalo Chacón", esta deuda, se encuentra en la actualidad, totalmente provisionada, al ser la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación, la obligada al pago y encontrarse la misma en situación concursal.

Los restantes 699 mil euros, incluidos en el deterioro de valor de otros clientes, corresponden a Española del Zinc, S.A. (ZINCSA.)

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

Ejercicio anterior re-expresado (Ver nota 3.d):

Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2013, se desglosan, en miles de euros, de la forma siguiente:

Empresa	Clientes a		Deudores varios	Personal	Impuesto corriente	A.A.P.P.	TOTAL
	largo plazo	corto plazo					
SEPES	36.737,31	65.460,43	3.758,10	0,00	953,32	8.038,81	114.947,97
GESTUR RIOJA	0,00	0,00	33,94	0,00	9,08	3,90	46,92
S.E.A.	89,40	454,91	0,30	43,68	26,66	0,10	615,05
S.P.A.	0,00	0,00	436,19	0,00	0,00	15,95	452,14
Total	36.826,71	65.915,34	4.228,53	43,68	989,06	8.058,76	116.062,08

Adicionalmente dentro del epígrafe del Balance "Otros activos financieros a largo plazo" se incluyen 32,00 miles de euros que corresponden a fianzas constituidas a largo plazo por las empresas del grupo.

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

SEPES: La Sociedad mayoritaria, SEPES, vende al contado o a pago aplazado, lo que supone la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración.

Hasta el año 2007 los intereses de aplazamiento se contabilizaban en ingresos por intereses diferidos. Con el nuevo plan, los intereses no devengados no se contabilizan.

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

Créditos comerciales	Importe
Clientes a corto plazo	
Vencidos a 31-12-2013	54.837,83
Año 2014	24.679,92
TOTAL	79.517,75
Deterioro de valor operaciones comerciales	(11.497,60)
Deterioro de valor de otros clientes	(2.559,72)
Total deterioro de valor clientes	(14.057,32)
Total clientes a corto plazo	65.460,43
Clientes a largo plazo	
Año 2015	16.411,84
Año 2016	9.772,64
Año 2017	3.816,45
Año 2018	1.813,90
Año 2019	1.305,05
Año 2020	1.150,98
Año 2021	975,44
Año 2022	832,81
Año 2023	579,39
Año 2024	76,14
Año 2025	2,66
Total clientes a largo plazo	36.737,31
Otros activos financieros	24,88
Total otros activos financieros	24,88
Total	102.222,62

El saldo de clientes proviene de ventas de parcelas, excepto el saldo de Demarcación de Carreteras del Estado por un importe de 1.860,71 miles de euros por la expropiación del polígono "Gonzalo Chacón", este saldo estaba provisionado en el ejercicio anterior por 1.433,43 miles de euros, ya que el TSJ de Madrid dictó sentencia reconociendo una deuda a favor de SEPES por importe de 427 mil euros, importe que debía hacer efectivo la empresa concesionaria de la autopista de peaje, beneficiaria de la expropiación. Debido a que dicha empresa ha entrado en concurso de acreedores se han provisionado estos 427,28 miles de euros, estando en la actualidad, por lo tanto, dicha deuda totalmente provisionada.

Los restantes 699 mil euros, incluidos en el deterioro de valor de otros clientes, corresponden a Española del Zinc, S.A. (ZINCOSA.)

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

Análisis del deterioro de las ventas a plazo

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

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

Ejercicio actual:

SEPES:

Desde el año 2012, en el momento en que se recibe comunicación de sentencia judicial de adjudicación de una parcela como consecuencia de la reclamación judicial de saldos no pagados de un cliente en mora, siguiendo un criterio de prudencia, se provisiona, si lo hubiere, el impacto económico que supone dicha adjudicación.

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

Se han identificado a 31 de diciembre de 2014 los saldos de clientes que presentan dudas en cuanto al tiempo e importe de su recuperación, al existir evidencias objetivas de deterioro por materialización de riesgo de créditos (impagos), sobre los cuales se han de calcular las correcciones de valor específicas que resulten necesarias.

Los créditos dudosos a esta fecha se elevan a 81.373,14 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 65.392,97 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el "efecto arrastre de cada operación" de la deuda pendiente de vencimiento 15.980,17 miles de euros. Estos créditos corresponden a 384 operaciones comerciales y 295 clientes.

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2014, sin tener en cuenta el deterioro de valor de los créditos, se eleva a 65.759,21 miles de euros.

El importe del deterioro de valor a 31 de diciembre de 2014 de estos activos dudosos en relación al riesgo de crédito es de 21.076,78 miles de euros (incluido en deterioro de valor op. comerciales).

A 31 de diciembre de 2013 la cantidad ascendía a 16.921,73 miles de euros. Los créditos dudosos a 31/12/2013 se elevaban a 81.980,08 miles de euros, considerando el importe de la deuda vencida impagada 57.375,57 miles de euros, y el importe del riesgo asociado por el "efecto arrastre de cada operación" de la deuda pendiente de vencimiento 24.604,51 miles de euros. Estos créditos corresponden a 427 operaciones comerciales y 331 clientes, proviniendo en su mayor parte de ventas aplazadas del período 2005 a 2008 (el 87 por ciento de la deuda morosa vencida).

El valor de estos activos dudosos en balance a fecha 31 de diciembre de 2013, a coste amortizado antes del cierre del ejercicio, se elevaban a 79.919,77 miles de euros.

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

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

Partiendo de estos datos, se ha estimado a 31 de diciembre de 2014 el valor actual de los flujos futuros utilizando el tipo de interés efectivo, en función de la expectativa razonable más probable a la fecha de

formulación de los estados financieros anuales, justificada en la información disponible sobre la situación económico-financiera del cliente y sobre el estado de las acciones recuperatorias emprendidas por SEPES vía negociación o procedimiento judicial.

Para la estimación a 31 de diciembre de los flujos de efectivo contractuales futuros de estas operaciones significativas se ha tenido en consideración, tanto en el ejercicio actual como en el anterior:

- Las condiciones contractuales de cada operación: tipo interés nominal aplicable, tipo de interés de demora aplicable, período de liquidación y sistema de amortización del principal, fechas de vencimiento, etc.
- Las circunstancias en que previsiblemente se producirán los cobros: negociación o acuerdo, novación de crédito, prescripción, condonación, ejecución por vía judicial, etc.
- La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual exigible a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal e intereses de aplazamiento y demora devengados, vencidos y no cobrados.
- La estimación de la posibilidad de cobro (fecha e importe) de la deuda contractual pendiente de vencimiento a 31 de diciembre en cada caso: cuotas de principal, e intereses de aplazamiento.
- La estimación de la posibilidad de cobros (fecha e importe) que tengan su procedencia en la recuperación del bien inmueble objeto de la venta a plazos origen de cada uno de estos activos, mediante la realización de la garantía hipotecaria asociada si existe, o de otros procedimientos legales (una vez deducidos los costes necesarios para la adjudicación y posterior venta del bien inmueble recibido).

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

Este año SEPES ha provisionado, la cantidad de 6.179,14 miles de euros de los cuales 6.094,88 corresponden a deterioro de clientes y 84,26 miles de euros a otras provisiones operaciones comerciales.

Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.: La Sociedad a 31 de diciembre de 2014 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 52,31 miles de euros, dicha provisión ha sido consecuencia del proceso de fusión (en el ejercicio anterior 52,31 miles de euros), no habiéndose efectuado ni en este ejercicio ni en el anterior dotación a la misma.

Sociedad Pública de Alquiler, S.A.: La Sociedad a 31 de diciembre de 2014 tiene provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 6.403,91 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio una dotación a la misma por importe de 29,12 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 tenía provisionados por deterioro del saldo de deudores, la cantidad de 6.374,79 miles de euros, habiéndose efectuado en el ejercicio 2013 una aplicación de la misma por importe de 346,85 miles de euros.

Asimismo esta sociedad al cierre del ejercicio tiene provisionada la cantidad de 629,67 miles de euros para cubrir riesgos derivados del proceso de liquidación, en este ejercicio se ha producido una dotación de 33 miles de euros y una aplicación de 975,35 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 tenía provisionados 1.572,02 miles de euros, habiéndose producido una aplicación de 1.307,86 miles de euros (en la nota 18 de esta memoria se incluye lo que el informe de auditoría del ejercicio anterior manifestaba al respecto).

Resto de deudores

	Ejercicio actual			Ejercicio anterior		
	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas	Impuesto corriente	Deudores varios y personal	Administraciones Públicas	Impuesto corriente
SEPES	2.159,78	1.217,31	0,00	4.801,03	8.038,81	953,32
Ajuste en consolidación	(626,32)			(648,37)		
GESTUR RIOJA	0,00	0,31	3,76	33,94	3,9	9,08
S.E.A.	60,64	172,47	31,93	43,98	0,10	26,66
S.P.A.	91,87	28,37	0,03	436,19	15,95	0,00
Total	1.685,97	1.418,46	35,72	4.666,77	8.058,76	989,06

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

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Deudores varios	2.640,82	2.639,88
Deudores por suplidos	16,74	16,74
Deudores empresas del grupo (ajustado en consolidación)	626,32	648,37
Deudores empresas participadas	393,17	394,56
Deudores FEDER	3,09	2.810,22
Deudores otras subvenciones	200,00	200,00
Provisión de fondos a letrados y otros	541,42	467,55
Total	4.421,56	7.177,32
Provisión Deudores varios	(2.376,29)	(2.376,29)
Total	2.045,27	4.801,03

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

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

- Deudores empresas participadas es el canon anual por el arrendamiento de las instalaciones deportivas a Deportivo Santa Ana, S.L.

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

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

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

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

	Provisión Año anterior	Depuración cuenta contra provisión	Dotación ejercicio	Total provisión
Deudores varios	(2.376,29)			(2.376,29)
Deudores por suplidos	0,00			0,00
Provisión de fondos a letrados y otros	0,00			0,00
Total	(2.376,29)	0,00	0,00	(2.376,29)

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

11. Existencias

El desglose de las existencias así como su deterioro a 31 de diciembre de 2014 y 2013, en miles de euros, es el siguiente:

	Existencias		Deterioro de existencias		Neto	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior re- expresado*	Ejercicio actual	Ejercicio anterior re- expresado*	Ejercicio actual	Ejercicio anterior re- expresado*
Materia primas	5.174,76	5.174,76			5.174,76	5.174,76
Otros aprovisionamientos						
Productos en curso	563.658,88	680.082,89	(153.562,00)	(185.128,03)	410.096,88	494.954,86
Productos terminados	741.688,72	638.392,31	(153.331,29)	(128.287,47)	588.357,43	510.104,84
Anticipos concedidos	8.879,99	11.949,39			8.879,99	11.949,39
Total	1.319.402,35	1.335.599,35	(306.893,29)	(313.415,50)	1.012.509,06	1.022.183,85

(*) Re-expresado (ver nota 3.d)

En el ejercicio 2014, el deterioro del valor de las existencias ha disminuido en un importe de 6.522,21 miles de euros. En el ejercicio anterior, el deterioro del valor de las existencias aumentó en un importe de 24.734,15 miles de euros de los cuales 23.138,30 fueron contra resultados del ejercicio y el resto contra resultados de ejercicios anteriores por corresponder a deterioro de existencias de los años 2011 y 2012.

Las correcciones valorativas por deterioro de existencias que ascienden a 306.893,29 miles de euros, (313.415,50 miles de euros en el ejercicio anterior), corresponden en su totalidad a la empresa dominante SEPES.

Por lo referente a la sociedad dominante SEPES las variaciones de existencias más importantes durante el año 2014 han sido las siguientes:

- Los aprovisionamientos más significativos han sido:
 - . La obra de edificación de "Loma de Colmenar" (Ceuta) y Melilla,
 - . Las obras de urbanización del "Parque Central de Ingenieros de Villaverde",
 - . Las obras de infraestructuras eléctricas en "el Prado Ampliación" y de "Guadiel 2ª fase",
 - . Los pagos de justiprecios de "el Sequero Ampliación".

Durante el ejercicio 2011, siguiendo recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se llevó a cabo un análisis de determinadas actuaciones en las que sus costes podían estar por encima del valor de mercado, resultando un deterioro de 93.758 miles de euros correspondientes a las actuaciones relativas a las Ofertas Públicas de Compra de Suelo (OPCS) por importe de 42.919 miles de euros y las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) por importe de 50.839 miles de euros (ver nota 27).

Asimismo, está totalmente provisionado "El Trocadero Resto" por 772,95 miles de euros.

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

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

- i) continuación de los análisis de deterioro de las actuaciones de la Entidad, alcanzando una cobertura del 99% del inventario;
- ii) contratación de una empresa tasadora independiente que realizó las valoraciones de las actuaciones a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 para evaluar el deterioro en cada uno de estos ejercicios. El resultado de dichas valoraciones puso de manifiesto la existencia de un deterioro en 2011 de 181.224 miles de euros, 22.865 miles de euros en 2012 y 13.171 miles de euros en 2013, lo que totalizó un deterioro de 217.260 miles de euros de los que 204.756 miles de euros fueron contra provisión de existencias y 12.504 miles de euros contra provisión de riesgos y gastos (ver nota 27).

Con fecha 28 de noviembre de 2014, se firmó un protocolo entre el Ministerio de Fomento y SEPES cuyo resumen es el siguiente:

El protocolo tiene por objeto fijar las bases de colaboración entre el Ministerio de Fomento y SEPES en orden a establecer un marco regulador adecuado, atendiendo a las necesidades reales de ejecución de obra, tanto en lo que se refiere a la financiación acordada, como el plazo de ejecución.

En la construcción de las 487 viviendas (las 170 viviendas entregadas en 2012 y las 317 viviendas de 2014) se ha puesto de manifiesto un desfase presupuestario entre la cantidad recibida (48 millones de euros) y las cantidades efectivamente invertidas (59,1 millones) de 11,1 millones de euros.

Ante la necesidad de ampliar la financiación prevista para adaptarla a las cifras reales de inversión de las 487 viviendas, se acuerda la concesión de una subvención de 7 millones de euros por parte del Ministerio de Fomento, a suscribir en este ejercicio, mediante la tramitación del Convenio correspondiente. Dicho importe se cobrará en el ejercicio 2015.

Se tramitará un nuevo convenio, a suscribir en el ejercicio 2015 por el que el Ministerio de Fomento concederá una subvención de 4,1 millones de euros a desembolsar en el ejercicio 2016, a no ser que sea posible resolver dicha financiación para 2015.

El Ministerio y SEPES convienen en que, en el caso de que finalmente SEPES deba afrontar el pago del aumento de justiprecio del suelo en el que se han desarrollado las Promociones, sería necesario suscribir un nuevo convenio que aborde el pago a SEPES de la cantidad correspondiente, como coste de suelo.

En esa misma fecha de 28 de noviembre de 2014, se firma el Convenio entre el Ministerio de Fomento y SEPES en el que se acuerda la concesión directa de una subvención nominativa por el Ministerio de Fomento a SEPES por importe de 7 millones de euros, haciéndose efectiva en el primer semestre de 2015.

Con fecha 6 de marzo de 2015 se firmó el convenio relativo a la subvención nominativa de 4,1 millones de euros, que se estima se podrá cobrar durante el ejercicio 2015.

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

Hasta el año 2013 estaba provisionado el coste adicional de las obras del convenio para la ejecución de las 600 viviendas en Ceuta por un importe total de 8,33 millones de euros de los cuales 6,29 millones de euros iban directamente contra existencias y 2,04 millones de euros contra una provisión a largo plazo por los costes comprometidos y no realizados más los posibles aumento de justiprecios.

Debido a la firma del protocolo, esta provisión se ha liberado, ya que el Ministerio se compromete a pagar la totalidad de los costes.

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

Movimientos de existencias (en miles de euros)

	Ejercicio anterior re-expresado*	Adiciones	Bajas	Trasposos	Ejercicio actual
Comerciales					
Terrenos y solares	5.174,76				5.174,76
Otros aprovisionamientos					
Productos en curso	680.082,89	23.867,72	(12.964,36)	(127.327,36)	563.658,89
Productos terminados	638.392,31	33.130,16	(57.161,12)	127.327,36	741.688,71
Anticipos concedidos	11.949,39	738,29	(3.807,69)		8.879,99
Total	1.335.599,35	57.736,17	(73.933,17)		1.319.402,35

(*) Re-expresado (ver nota 3.d)

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014 en miles de euros es el siguiente:

	SEPES	Gestur Rioja	S.E.A.	S.P.A	Total
Construcciones	23.917,53				23.917,53
Terrenos	557.042,66				557.042,66
Solares	631.662,73	8.947,17	88.952,27		729.562,17
Anticipos concedidos	8.879,99				8.879,99
Deterioro de valor de las existencias	(306.893,29)				(306.893,29)
Total	914.609,62	8.947,17	88.952,27		1.012.509,06

El desglose, neto de provisiones, por sociedades de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013, en miles de euros, fue el siguiente:

	SEPES re-expresado*	Gestur Rioja	S.E.A.	S.P.A	Total
Construcciones	18.849,06				18.849,06
Terrenos	674.184,86				674.184,86
Solares	533.324,17	8.947,17	88.344,70		630.616,04
Anticipos concedidos	11.949,39				11.949,39
Deterioro de valor de las existencias	(313.415,50)				(313.415,50)
Total	924.891,98	8.947,17	88.344,70		1.022.183,85

(*) Re-expresado (ver nota 3.d)

ANTICIPOS A PROVEEDORES

En el ejercicio actual:

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

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

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

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

. Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en "Elio Antonio" por 834,88 miles de euros, "el Pla II" por 89,09 miles de euros, "Ribadeo" por 700 miles de euros, "Parque central de Ingenieros de Villaverde" por 834,69 miles de euros.

En este ejercicio se han dado de baja de anticipo de proveedores y de alta en aprovisionamientos, por su puesta en servicio, los convenios para la ejecución de las infraestructuras eléctricas de "el Prado ampliación" y de "Guadiel 2ª fase".

En el ejercicio anterior:

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

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

. Pago convenio suscrito, en fecha 4 de noviembre de 2008, con Agencia Pública de Puertos de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el desarrollo de las infraestructuras eléctricas necesarias para el suministro eléctrico de actuaciones urbanísticas en el entorno de Guarromán. Se abonaron 2.149 miles de euros por "Guadiel 2ª Fase".

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

. Convenio eléctrico suscrito, en fecha 14 de junio de 2011, con Endesa Distribución Eléctrica S.L.U. en "el Prado Ampliación" por 1.651,45 miles de euros.

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

. Otros convenios firmados en los ejercicios 2008 y 2011, para la ejecución de las infraestructuras eléctricas en "Elio Antonio" por 834,88 miles de euros, "el Pla II" por 89,09 miles de euros, "Ribadeo" por 700 miles de euros y "Parque central de Ingenieros de Villaverde" por 120,28 miles de euros.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El importe en libros de estos activos refleja su valor razonable y no existen restricciones en cuanto a su disponibilidad. Su saldo al 31 de diciembre de 2014 de 91.787,27 miles de euros (80.914,92 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) se aproxima al valor razonable.

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

13. Patrimonio Neto

El detalle a 31 de diciembre de 2014 y 2013, en miles de euros es:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior re-expresado *
Capital	267.276,88	267.276,88
Reservas de la sociedad dominante	556.965,90	585.551,43
Reservas en sociedades consolidadas	(50.741,93)	(49.618,07)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	3.170,97	4.247,82
Otras aportaciones de socios	81.176,80	81.176,80
Resultado del ejercicio atribuido a dominante	320,61	(30.752,92)
Ajuste por cambio de valor	(470,49)	(470,49)
Subvenciones, donaciones y legados	35.200,81	32.853,36
Socios externos	16.264,66	16.425,05
TOTAL	909.164,21	906.689,87

(*) Re-expresado (ver nota 3.d)

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

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

Las sociedades ajenas al Grupo SEPES que ostentan una participación igual o superior al 10 por ciento en las compañías del perímetro son las siguientes:

Sociedad del perímetro de consolidación	Accionista ajeno al Grupo	Participación SEPES porcentaje
SUELO EMPRESARIAL DEL ATLANTICO, S.L.	Xunta de Galicia	83,441
	Ncg Banco, s.a.	
	Instituto Galego da Vivienda e Solo	
GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA RIOJA, S.A.	Comunidad Autónoma de La Rioja (Ader)	75
SAPRELORCA	Otros	40,44
	Comunidad Autónoma Región de Murcia	
	Ayuntamiento de Lorca	

Sociedad del perímetro de consolidación	Accionista ajeno al Grupo	Participación SEPES porcentaje
PLATAFORMA LOGISTICA DEL SUROESTE EUROPEO,S.A.	Comunidad Autónoma de Extremadura (Sofifex)	33,33
	Ayuntamiento de Badajoz	
Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de ARINAGA	Comunidad Autónoma de Canarias	30,805
	Cabildo insular de Gran Canaria	
Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial VALLE DE GÜÍMAR	Cabildo insular de Tenerife	30
	Caja General de Ahorros de Canarias	
BILBAO RÍA 2000, S.A.	Ayuntamiento de Baracaldo	25,01
	Comunidad Autónoma de Euskadi	
	Diputación Foral de Vizcaya	
	Ayuntamiento de Bilbao	
	Autoridad Portuaria de Bilbao	
	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif)	

c) Reservas de consolidación

Ejercicio actual:

INTEGRACIÓN GLOBAL	GESTUR RIOJA	S.P.A.	SEA	TOTAL
Inversión	(2.614,40)	(51.652,97)	(65.324,04)	(119.591,41)
Socios externos	(1.998,25)		(14.422,46)	(16.420,71)
Capital Social	3.480,00	7.000,00	79.169,03	89.649,03
Reservas Participada y otros	4.512,99	(9.754,73)	(1.562,40)	(6.804,14)
Otras aportaciones socios				
Subvenciones			9.089,84	9.089,84
Error en valoración inicial participación			(6.664,54)	(6.664,54)
Reservas Consolidación	3.380,34	(54.407,70)	285,43	(50.741,93)

Ejercicio anterior:

INTEGRACIÓN GLOBAL	GESTUR RIOJA	S.P.A.	SEA	TOTAL
Inversión	(2.614,40)	(50.719,98)	(65.630,99)	(118.965,37)
Socios externos	(2.025,10)		(14.451,61)	(16.476,71)
Capital Social	3.480,00	7.000,00	79.169,03	89.649,03
Reservas Participada y otros	4.620,39	(9.791,35)	(1.386,31)	(6.557,27)
Otras aportaciones socios				
Subvenciones			9.396,79	9.396,79
Error en valoración inicial participación			(6.664,54)	(6.664,54)
Reservas Consolidación	3.460,89	(53.511,33)	432,37	(49.618,07)

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

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Gestur Rioja, S.A.	3.380,34	3.460,89
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	(54.407,70)	(53.511,33)
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	285,43	432,37
Total integración global	(50.741,93)	(49.618,07)
A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga	1.498,57	1.614,75
A.M.C. Polígono Valle de Gúimar	(769,04)	(119,14)
Saprelorca, S.A.	2.761,19	2.906,76
Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S.A.	(536,08)	(436,88)
Bilbao Ría 2000, S.A.	(133,56)	(133,56)
Deportivo Santa Ana, S.L.	349,89	415,89
Total puesta equivalencia	3.170,97	4.247,82

Las variaciones de reservas en sociedades consolidadas son:

	GESTUR RIOJA	SIGALSA	S.P.A.	S.E.A.	TOTAL
Reserva consolidación 2012	3.578,40	712,17	(46.610,02)	385,37	(41.934,08)
Resultado atribuido 2012	(117,51)	0,00	(6.901,31)	(117,16)	(7.135,98)
Variación reservas				6.388,74	6.388,74
Variación Subvenciones				(272,21)	(272,21)
Error en valoración inicial participación				(6.664,54)	(6.664,54)
Variación perímetro de consolidación.		(712,17)		712,17	0,00
Reserva consolidación 2013	3.460,89	0,00	(53.511,33)	432,37	(49.618,07)
Resultado atribuido 2013	(80,55)	0,00	(896,37)	189,84	(787,08)
Variación reservas				(21,93)	(21,93)
Variación Subvenciones				(314,85)	(314,85)
Reserva consolidación 2014	3.380,34	0,00	(54.407,70)	285,43	(50.741,93)

d) Socios externos: Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge la parte proporcional del neto patrimonial y de los resultados del ejercicio después de impuestos de aquellas sociedades en que participan los accionistas minoritarios del Grupo. La composición de los intereses minoritarios al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente:

Socios externos	Ejercicio actual				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
GESTUR RIOJA	870,00	1.128,25		(27,55)	1.970,70
S.E.A.	13.109,31	(258,71)	1.571,85	(128,49)	14.293,96
Suma				(156,04)	16.264,66

Socios externos	Ejercicio anterior				
	Capital	Reservas	Subvenciones	Resultados	TOTAL
GESTUR RIOJA	870,00	1.155,10		(26,85)	1.998,25
S.E.A.	13.109,32	(229,55)	1.571,85	(24,81)	14.426,81
Suma				(51,66)	16.425,06

14. Subvenciones

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

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

Por años en miles de euros:

Años	Ingresos	Aplicado
1991	10.687	535
1992	16.209	71
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.901
2001	7.182	4.795
2002	14.778	13.374
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
2011		2.159
2012	108	1.403
2013	195	(155)
2014	4.138	927
TOTAL	172.199	136.753

Por programas en el siguiente cuadro en miles de euros:

Programas	Total	Ingresos	Gasto mínimo	Inversión	Ingresos	Deudores	Aplicado	Ingresos
INTERREG.	2.935	3.601	4.189	5.570	3.601		2.121	1.481
ARAGON	451	875	902	2.781	875		821	53
LA RIOJA	2.487	2.591	4.973	5.819	2.591		2.591	0
MADRID	1.977	2.026	3.955	8.256	2.026		2.009	17
MELILLA	4.684	4.922	7.807	7.807	4.922		4.886	36
REGIS. CANARIAS	1.762	1.762	3.606	3.824	1.762		1.423	339
SALAMANCA- ZAMORA	120	121	240	2.334	121		121	0
NAVARRA 90-91	1.472	1.502	4.847	7.259	1.502		1.495	7
NAVARRA 92-93	1.978	2.211	3.957	5.461	2.211		1.905	306
MURCIA	18.598	18.598	31.733	34.610	18.598		15.931	2.667
GALICIA	12.558	12.558	17.798	18.599	12.558		12.381	177
ANDALUCIA	17.503	17.503	26.706	26.788	17.503		15.191	2.312
CANARIAS	8.066	8.063	10.754	14.306	8.066	3	7.750	316
EXTREMADURA	6.761	6.761	9.015	10.407	6.761		5.055	1.706
TOTAL	81.353	83.095	130.481	153.821	83.098	3	73.681	9.417
FEDER NUEVO 2000-2007								
ANDALUCIA	22.905	22.905	45.810	51.293	22.905		14.282	8.623
VALENCIA	30.343	30.343	60.686	62.201	30.343		21.321	9.022
ASTURIAS	3.895	3.895	7.790	8.071	3.895		2.535	1.360
CEUTA	322	322	410	906	322		202	120
CASTILLA - LA MANCHA	16.400	16.400	32.800	35.413	16.400		13.971	2.429
GALICIA	9.401	9.401	18.802	24.904	9.401		6.360	3.041
MURCIA	5.070	5.070	10.141	20.124	5.070		3.796	1.274
ARINAGA NAVES	736	767	1.472	1.535	767		605	163
TOTAL FEDER NUEVO	89.073	89.104	177.911	204.446	89.104	0	63.072	26.033
TOTAL FEDER	170.426	172.199	308.392	358.267	172.202	3	136.753	35.449

Los Fondos FEDER tienen a 31 de diciembre de 2014 un pasivo por impuesto diferido de 8.873,78 miles de euros (10.513,82 miles de euros en el ejercicio anterior).

En julio de 2005 se escrituró la cesión del Ayuntamiento de Morcín a SEPES de 161.266,31 metros cuadrados para la promoción de la actuación de "Argame" por un importe valorado en 2.229,40 miles de euros, que se llevan a beneficios en función de las ventas de la misma. A 31 de diciembre de 2014 tiene un saldo de 118,18 miles de euros (en el ejercicio anterior 108,03 miles de euros). Tiene un activo por impuesto anticipado de 41,16 miles de euros (32,41 miles de euros en el ejercicio anterior).

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

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

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido	Saldo subvención
Barrio San Isidro	3.982,50	3.982,50		995,63	2.986,87
Vasco Mayacina	1.884,00	1.884,00	1.526,77	89,31	267,92
Aguas Vivas	5.602,00	5.602,00		1.406,62	4.195,38
Loma de Colmenar	2.019,00	2.019,00	1.192,22	206,69	620,09
Total residenciales	13.487,50	13.487,50	2.718,99	2.698,25	8.070,26
Tarazona	200,00		42,43	39,39	118,18
Total	13.687,50	13.487,50	2.761,42	2.737,64	8.188,44

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Camponaraya Residencial	136,00	136,00
Total	136,00	136,00

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

	Saldo año anterior re-expresado		Aumentos del año		Aplicaciones año		Saldo	
	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido
Residenciales	7.814,49	3.349,07		(532,31)	395,05	118,52	8.070,26	2.698,24
Feder	24.532,25	10.513,82	1.330,84	(1.361,76)	927,61	278,28	26.575,53	8.873,78
Argame	108,03				(56,60)		164,63	
Tarazona	126,38	54,16		(7,88)	22,97	6,89	118,18	39,39
	32.581,15	13.917,06	1.330,84	(1.901,95)	1.289,04	403,69	34.928,60	11.611,42

Adicionalmente ha ido a la cuenta de pérdidas y ganancias en el año 2014 en el epígrafe de subvenciones, pero no contra patrimonio neto, el efecto del Activo por impuesto diferido de Argame por 16,98 miles de euros.

Debido a que en este ejercicio la Entidad ha vuelto a la senda de los beneficios, se ha procedido a activar bases imponibles negativas correspondientes al importe que se espera poder compensar en futuros ejercicios en base a los beneficios presentados para el período 2015 a 2019 en los Presupuestos Generales del Estado para 2016.

Los activos por impuesto anticipado a 31 de diciembre de 2014 en miles de euros es el siguiente:

Concepto	Importe
Impuesto anticipado Río San Pedro	157,62
Impuesto anticipado Ayuntamiento de Morcín	41,16
Activación bases imponibles negativas	1.118,58
Total	1.317,36

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

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

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

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

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales y los movimientos habidos durante el ejercicio 2014:

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.706,21	1.642,00	3.402,81	586,62	2.166,06	3.403,90	13.943,60
Impuesto 30%	811,86	492,60	1.020,84	175,99	649,82	1.031,97	4.183,08
Subvención a aplicar, importe neto	1.894,35	1.149,40	2.381,96	410,63	1.516,24	2.407,93	9.760,52

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2013	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/2014
Subvención aplicable a Vilanova I	1.686,78				1.686,78
Subvención aplicable a Muros	918,47				918,47
Subvención aplicable a Vimianzo	2.282,99		9,44		2.273,55
Subvención aplicable a Malpica	410,63				410,63
Subvención aplicable a Cee	1.338,95				1.338,95
Subvención aplicable a Rianxo	2.080,32				2.080,32
Total subvenciones	8.718,14		9,44		8.708,70

Ejercicio anterior:

a) SEPES

Años	Ingresos	Aplicado
1991	10.687	535
1992	16.209	71
1993	2.363	1.527
1994	1.448	1.049
1995	9.259	3.311
1996	7.586	2.353
1997	1.006	3.233
1998	5.713	4.165
1999	5.318	3.140
2000	10.498	2.900
2001	7.182	4.795
2002	14.778	13.373
2003	19.286	17.655
2004	28.384	14.630
2005	9.500	16.993
2006	1.219	16.747
2007	13.876	18.176
2008	3.444	4.210
2009		782
2010		2.772
2011		2.159
2012	108	1.403
2013	195	(154)
Total	168.061	135.825

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

Subvenciones no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida	Subvención aplicada	Pasivo por impuesto diferido	Saldo subvención
Barrio San Isidro	3.982,50	3.982,50		1.194,75	2.787,75
Vasco Mayacina	1.884,00	1.884,00	1.526,77	107,17	250,06
Aguas Vivas	5.602,00	5.602,00		1.680,60	3.921,40
Loma de Colmenar	2.019,00	2.019,00	797,17	366,55	855,28
Total residenciales	13.487,50	13.487,50	2.323,94	3.349,07	7.814,49
Tarazona	200,00		19,45	54,17	126,38
Total	13.687,50	13.487,50	2.343,39	3.403,24	7.940,87

Subvenciones recibidas transformables en no reintegrables	Subvención devengada	Subvención recibida
Camponaraya residencial	136,00	136,00
Total	136,00	136,00

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

	Saldo año anterior re-expresado		Aumentos del año		Aplicaciones año		Saldo	
	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido	PN	Impuesto diferido
Residenciales	7.974,40	3.417,60			(159,91)	(68,53)	7.814,49	3.349,07
Feder	25.006,51	10.571,21	(4,88)		(469,37)	(61,38)	24.532,25	10.509,83
Argame	89,42				18,60		108,03	
Tarazona	130,60	55,97			(4,22)	2,19	126,38	58,16
	33.200,93	14.044,79	(4,88)		(614,90)	(127,72)	32.581,15	13.917,06

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

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

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

Debido a esta diferencia entre el importe transferido y el programado las subvenciones del grupo consolidado han aumentado en 272,21 miles de euros.

Dicho importe fue ingresado en las cuentas de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. el 29/11/2013.

De acuerdo con la normativa contable, la Sociedad refleja en el epígrafe de subvenciones, en el momento inicial, el importe de la subvención neto de impuestos, esto es, 9.760,52 miles de euros (teniendo en cuenta el importe comentado anteriormente e ingresado en el 2013), repartido ya entre los parques empresariales subvencionados en función de los metros cuadrados de la superficie lucrativa de cada parque. El efecto impositivo se recoge en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" del balance. El importe de la subvención se aplicará en su totalidad a la promoción de varios parques empresariales y se va imputando a ingresos, en la parte proporcional los metros cuadrados vendidos en el ejercicio, de los parques subvencionados.

A continuación se muestra la distribución de la subvención total por parques empresariales y los movimientos habidos durante el ejercicio 2013

	Vilanova I	Muros	Vimianzo	Malpica	Cee	Rianxo	Total
Subvención a aplicar, importe bruto	2.706,21	1.642,00	3.402,81	586,62	2.166,06	3.403,90	13.943,60
Impuesto 30%	811,86	492,60	1.020,84	175,99	649,82	1.031,97	4.183,08
Subvención a aplicar, importe neto	1.894,35	1.149,40	2.381,96	410,63	1.516,24	2.407,93	9.760,52

Subvención a aplicar:	Datos en miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2012	Altas	Aplicaciones a Resultados	Ajustes por ingreso final de subvención	Saldo a 31/12/2013
Subvención aplicable a Vilanova I	1.627,37	68,58		(9,17)	1.686,78
Subvención aplicable a Muros	905,62	44,63	(23,71)	(8,07)	918,47
Subvención aplicable a Vimianzo	2.222,34	81,24	(17,33)	(3,26)	2.282,99
Subvención aplicable a Malpica	395,62	15,01			410,63
Subvención aplicable a Cee	1.464,51	51,73	(177,29)		1.338,95
Subvención aplicable a Rianxo	2.040,57	96,96	(45,79)	(11,42)	2.080,32
Total subvenciones	8.656,03	358,15	(264,12)	(31,92)	8.718,14

15. Pasivos Financieros

Pasivos financieros no corrientes y corrientes:

a) Deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes

El detalle a 31 de diciembre de 2014 y 2013, en miles de euros, es el siguiente:

	2014	No corrientes	Corrientes	Total
Obligaciones y empréstitos				
Créditos y préstamos		201.970,51	52.283,61	254.254,12
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta				
Otros				
Total		201.970,51	52.283,61	254.254,12
	2013			
Obligaciones y empréstitos				
Créditos y préstamos		251.887,44	2.305,81	254.193,25
Deudas vinculadas a activos no corrientes mantenidos para la venta				
Otros				
Total		251.887,44	2.305,81	254.193,25

A.- Deudas con Entidades de Crédito

La sociedad dominante SEPES, para hacer frente a la financiación del Plan de inversiones destinado a la adquisición y urbanización de suelo en el periodo 2008-2012, procedió al estudio de la solicitud de un préstamo a largo plazo.

La necesidad de financiación externa de SEPES se produjo por el desarrollo de un plan de inversiones en adquisición y urbanización de suelo en el periodo 2008-2012 por un importe de 1.575 millones de euros. Las principales actuaciones fueron la Oferta Pública de Compra de Suelo (OPCS) y el convenio firmado con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) para la adquisición de terrenos y urbanización para la construcción de vivienda protegida.

Una vez cumplidos los requisitos de la tramitación interna del préstamo, autorizado por Orden Ministerial VIV/2009, de 26 de mayo de 2009 del Ministerio de Vivienda, se aprueba por el Consejo de Administración de SEPES de 29 de junio de 2009, por un importe máximo de doscientos cincuenta millones, con un plazo de amortización de 10 años, incluidos 5 de carencia, siendo el tipo de interés

variable referenciado al EURIBOR a seis meses y su adjudicación a favor del Instituto de Crédito Oficial, así como el gasto correspondiente.

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

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

A 31 de diciembre de 2014 el valor del préstamo a largo plazo asciende a 199.582,44 miles de euros (249.406,84 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo 52.127,66 miles de euros, incluyendo en concepto de intereses devengados pendientes de vencimiento 2.127,66 miles de euros (2.157,85 miles de euros en el ejercicio anterior). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió en 2014 a 5,14 millones de euros (5,16 millones de euros en el ejercicio anterior).

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2014, al igual que en el ejercicio anterior, no han sido activados según BOICAC nº 75/2008 Consulta 3. Cuestión 1.2 Posibilidad de activación de gastos financieros en la mera tenencia de un solar: no corresponde la activación de los gastos financieros relativos al periodo que media entre la incorporación al patrimonio y el comienzo de las obras de adaptación y, en consecuencia, durante el periodo de mera tenencia de un solar los gastos financieros devengados no se pueden incorporar como mayor valor del solar.

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

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

A 31 de diciembre de 2014 se ha dispuesto de 8.523,20 miles de euros, (8.523,20 en el ejercicio anterior) habiéndose amortizado, por subrogación de los compradores de las viviendas, 5.915,72 miles de euros (5.915,72 en el ejercicio anterior).

El valor del préstamo a 31 de diciembre, a largo plazo, es de 2.388,07 miles de euros (2.480,61 miles de euros en el ejercicio anterior) y a corto plazo 92,91 miles de euros (84,94 miles de euros en el ejercicio anterior). Asimismo los intereses devengados pendientes de pago ascienden a 2,39 miles de euros (2,37 miles de euros en el ejercicio anterior). El gasto financiero del ejercicio motivado por dicho préstamo ascendió a 44,35 miles de euros.

B.- Otras deudas por préstamos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2014 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, son:

Préstamo	Valor actualizado	Intereses devengados	A corto plazo	A largo plazo
Valcorba	1.278,52	164,49		1.443,01
Prado ampliación	449,22	57,81		507,03
Derribo edificaciones Basconia	130,93	49,52		180,44
Prado ampliación urbanización	6.141,93	60,65	60,65	6.141,93
Total préstamos	8.000,60	332,47	60,65	8.272,42
Intereses de préstamos a corto plazo			2.130,05	
Préstamo "Vasco Mayacina" a corto plazo			92,91	
Préstamo ICO			50.000,00	
Total deudas con entidades de crédito y otras deudas por préstamos a corto plazo			52.283,61	
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136,00
Otros pasivos financieros			1.938,26	
Total otros pasivos financieros			54.221,87	8.408,42

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

	Corto plazo	Largo plazo
GESTUR RIOJA	10,18	279,82
S.E.A.	31,92	
Total	42,10	279,82

A 31 de diciembre de 2013 los saldos de estos préstamos, y de otros pasivos financieros, en miles de euros, eran:

Préstamo	Valor actualizado	Intereses devengados	A corto plazo	A largo plazo
Valcorba	1.278,52	113,15		1.391,67
Prado ampliación	449,22	39,77		488,99
Derribo edificaciones Basconia	130,93	47,27		178,20
Prado ampliación urbanización	6.141,93	60,65	60,65	6.141,93
Total préstamos	8.000,60	260,85	60,65	8.200,79
Intereses de préstamos a corto plazo			2.160,22	
Préstamo "Vasco Mayacina" a corto plazo			84,94	
Total deudas con entidades de crédito y otras deudas por préstamos a corto plazo			2.305,81	
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones				136,00
Otros pasivos financieros			2.194,74	
Total otros pasivos financieros			4.500,55	8.336,79

Adicionalmente las sociedades participadas presentaban dentro del epígrafe otros pasivos financieros a corto plazo, las siguientes cantidades:

	Miles de euros
GESTUR RIOJA	11,11
S.E.A.	30,89
S.P.A	243,70
Total	285,70

b) Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes:

El detalle a 31 de diciembre de 2014 y 2013, en miles de euros, es el siguiente:

OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	2014	2013
	Acreeedores por arrendamiento financiero	
Deudas financieras terceros ajenos al grupo		
Proveedores	279,82	
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos		
Otros conceptos	8.408,42	8.336,79
Total	8.688,24	8.336,79

OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

	2014	2013
Acreeedores por arrendamiento financiero		
Deudas financieras terceros ajenos al grupo		
Proveedores de inmovilizado a corto plazo	160,44	138,60
Deudas con empresas asociadas y negocios conjuntos		
Pasivos por derivados financieros		
Fianzas y depósitos recibidos	1.819,92	2.322,75
Otros conceptos		19,08
Total	1.980,37	2.480,44

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

	Sepes	Gestur Rioja	S.P.A.	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	210.378,93	279,82			210.658,75
Deudas a corto plazo	54.221,87	10,18		31,93	54.263,98

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

	Sepes	Gestur Rioja	S.P.A.	S.E.A.	Total
Deudas a largo plazo	260.224,24				260.224,24
Deudas a corto plazo	4.500,55	11,11	243,70	30,89	4.786,25

c) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del epígrafe del balance "Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 31 de diciembre de 2014 y de 2013 se corresponde con el siguiente detalle:

Corrientes	2014	2013
Proveedores a corto plazo	4.617,04	12.290,40
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Acreeedores varios	7.758,93	10.650,57
Personal, remuneraciones pendientes de pago	21,80	20,31
Pasivos por impuesto corriente (nota 16)	1.635,79	0,00
Otras deudas con AA PP (nota 16)	1.185,06	758,96
Anticipos de clientes	37.175,78	67.454,75
Total	52.394,40	91.174,99

Anticipos de clientes

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

	2014	2013
Construcción 600 viviendas en Ceuta		30.930,81
Construcción 600 viviendas en Melilla	25.315,84	25.315,84
EPSA La Florida	6.700,07	6.700,07
ZAL de Valencia	1.260,92	1.260,92
Anticipo resto polígonos	2.172,19	1.655,93
Adjudicaciones Villaverde		850,00
Opciones de compra y otros	1.025,19	44,11
Total	36.474,21	66.757,68

Los importes más significativos de esta partida son:

- . Los anticipos del Ministerio de Vivienda para la construcción de viviendas en Melilla.
- . el anticipo de los gastos de urbanización de EPSA, Empresa Pública del suelo de Andalucía, para el pago de las fincas resultantes en "La Florida", y
- . la opción de compra de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S.A., para las manzanas C2, D2 y E2 de la "Zal de Valencia".

La composición de este saldo en la sociedad participada, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. asciende a 701,56 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (697,07 miles de euros en el ejercicio anterior).

La composición de este saldo en la sociedad participada, Gestión Urbanística de la Rioja, S.A., asciende a 0,00 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (0,00 en el ejercicio anterior).

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

El saldo contable al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 se aproxima al valor razonable.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

b.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 las Sociedades tienen abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos para los impuestos que les son de aplicación. De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente no susceptibles de cuantificación objetiva. Los Administradores de las sociedades consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas, ni al patrimonio del Grupo.

La Entidad dominante SEPES ha sido inspeccionada en relación al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 limitada a la comprobación de los ajustes de primera aplicación del Plan General de Contabilidad, que dio lugar a la solicitud de rectificación de la autoliquidación del Impuesto de Sociedades del año 2008. Con fecha de 3 de julio de 2014 ha sido ingresado el importe de la rectificación por un importe de 8.155,53 miles de euros, intereses incluidos.

c.- Gasto por impuesto sobre Sociedades:

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

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

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes	998,42	0,00
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	0,00	0,00
Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.	0,00	0,00
Sociedad Pública de Alquiler, S.A.	0,00	0,00
Total	998,42	0,00

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

Sociedad	Ejercicio actual		Ejercicio anterior re-expresado	
	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible	Resultado contable individual, antes de Impuestos	Base Imponible
Sepes	2.695,35	9.232,22	(29.458,73)	(213.897,44)
GESTUR RIOJA	(110,21)	(110,21)	(107,41)	(107,41)
S.P.A.	27,48	0,00	(896,38)	(896,38)
S.E.A.	(762,49)	(762,06)	227,52	190,27
Total	1.850,13	8.359,95	(30.235,00)	(214.710,96)

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

Los aumentos más importantes han sido:

- . Las provisiones por depreciación de valores negociables.
- . La provisión al Ayuntamiento de Almansa de los intereses de demora del préstamo.
- . La provisión por deterioro de clientes.
- . La limitación a la libertad de amortización del inmovilizado, no siendo deducible el 30 por ciento de la amortización anual, pudiendo ser deducible en años posteriores en función de la vida útil del inmovilizado. Para el ejercicio siguiente podrá ser deducible de esta cantidad 121,32 miles de euros por las amortizaciones del ejercicio y 126,78 miles de euros que no fueron deducibles en el ejercicio anterior.

Las disminuciones más importantes han sido:

- . La aplicación de la provisión por deterioro de clientes, porque la dotación del gasto tuvo la consideración de gasto no deducible.
- . El exceso por depreciación de valores negociables.

d) Impuestos diferidos (en miles de euros):

En el ejercicio actual han sufrido variaciones motivadas por los cambios de los tipos impositivos del Impuesto de Sociedades.

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

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Río San Pedro	157,62	189,14
Ayuntamiento de Morcín	41,16	32,41
Activación bases imponibles negativas	1.118,58	
Total	1.317,36	221,55

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

	2013 re- expresado	Adiciones/ (Minoraciones)	Impuesto Imputado	2014
SEPES				
FEDER	10.513,81	(1.361,75)	(278,28)	8.873,78
Vasco Mayacina	107,17	(17,86)		89,31
Loma Colmenar	366,55	(41,34)	(118,52)	206,69
Aguas Vivas	1.680,60	(273,98)		1.406,62
Barrio San Isidro	1.194,75	(199,13)		995,62
Tarazona	54,17	(7,88)	(6,89)	39,4
Pasivos por Impuesto diferido	13.917,05	(1.901,94)	(403,69)	11.611,42
Vilanova I	722,91			722,91
Muros	393,63			393,63
Vimianzo	978,42		(4,05)	974,37
Malpica	175,99			175,99
Cee	573,83			573,83
Rianxo	891,57			891,57
Pasivos por Impuesto diferido	3.736,35		(4,05)	3.732,30
Ajuste consolidación	165,96		4,05	170,01
S.E.A.	3.902,31			3.902,31
Ajuste consolidación deterioro sociedades perímetro de consolidación	12.380,07			12.380,07
Total Consolidado	30.199,43	(1.901,94)	(403,69)	27.893,80

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

	2012 re- expresado	Ajustes	Adiciones/ (Minoraciones)	Impuesto Imputado	2013 re- expresado
SEPES					
FEDER	10.575,19			(61,38)	10.513,81
Vasco Mayacina	107,17				107,17
Loma Colmenar	435,08			(68,53)	366,55
Aguas Vivas	1.680,60				1.680,60
Barrio San Isidro	1.194,75				1.194,75
Tarazona	51,98			2,19	54,17
Ajuste venta correspondiente a 2010					201,30
Pasivos por Impuesto diferido	14.044,77			(127,72)	13.917,05
Vilanova I	697,45	(3,93)	29,39		722,91
Muros	388,11	(3,46)	19,13	(10,16)	393,63
Vimianzo	952,43	(1,40)	34,82	(7,43)	978,42
Malpica	169,55		6,43		175,99
Cee	627,65		22,17	(75,98)	573,83
Rianxo	874,53	(4,89)	41,55	(19,62)	891,57

	2012 re- expresado	Ajustes	Adiciones/ (Minoraciones)	Impuesto Imputado	2013 re- expresado
Pasivos por Impuesto diferido	3.709,72	(13,68)	153,49	(113,19)	3.736,35
Ajuste consolidación	52,78			113,19	165,96
S.E.A.	3.762,50	(13,68)	153,49		3.902,31
Ajuste consolidación deterioro sociedades perímetro de consolidación	12.344,05			36,02	12.380,07
Total Consolidado	30.151,32	(13,68)	153,49	(91,70)	30.199,43

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

Activos corrientes

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Hacienda Pública por retenciones y pagos a cuenta	28,37	16,05
Hacienda Pública deudora por IVA	436,77	284,06
Impuesto corriente	35,72	
Resto conceptos tributarios	953,32	7.758,65
Total	1.454,18	8.058,76

Pasivos corrientes

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Administraciones Públicas acreedoras por IVA	909,19	215,46
Hacienda Pública acreedora por IRPF	47,78	331,06
Organismos de la Seguridad Social	213,34	204,01
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	1.635,79	
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	14,75	8,43
Total	2.820,85	758,96

f) Bases Imponibles negativas:

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

La entidad dominante SEPES, en la liquidación del Impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio 2014, deducirá de acuerdo a la normativa vigente, el 25 por ciento de la base imponible como compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

La ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades ha eliminado el plazo de expiración de utilización de las bases imponibles negativas. Establece, con carácter general, un límite cuantitativo del 70 por ciento de aplicación sobre la base imponible previendo transitoriamente otros límites para el período impositivo que se inicie dentro del año 2015.

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

	Importe	Compensado	Importe pendiente de compensar
Bases Imponibles negativas	349.753,25	(2.308,06)	347.445,20

- Otros Tributos: IVA.

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

Los conceptos utilizados en esta prorrata especial han sido:

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

El porcentaje de IVA deducible en el año 2014 según esta prorrata fue el 84 por ciento (el 63 por ciento en el ejercicio anterior).

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

17. Ingresos y gastos

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

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Sociedad	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sepes GESTUR RIOJA S.P.A. S.E.A.	61.400,04	20.089,53
	135,31	2.068,93
Total	61.535,34	22.158,46

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

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

En el ejercicio:

Comunidad autónoma	SEPES	Gestur Rioja	S.P.A.	S.E.A.	Total
Andalucía	2.525,42				2.525,42
Aragón	448,99				448,99
Castilla y León	4.710,87				4.710,87
Castilla La Mancha	4.694,73				4.694,73
Ciudad Autónoma de Ceuta	42.557,68				42.557,68
Navarra	63,00				63,00
Comunidad Valenciana	1.041,34				1.041,34
Galicia	541,62			135,30	676,92
La Rioja	66,93				66,93
Madrid	4.525,91				4.525,91
Ciudad Autónoma de Melilla	95,00				95,00
Región de Murcia	128,55				128,55
TOTAL	61.400,04			135,30	61.535,34

En el ejercicio anterior:

Comunidad autónoma	SEPES	Gestur Rioja	S.P.A.	S.E.A.	Total
Andalucía	3.371,48				3.371,48
Aragón	840,90				840,90
Islas Canarias	4.486,82				4.486,82
Castilla y León	1.494,90				1.494,90
Castilla La Mancha	2.081,61				2.081,61
Cataluña	61,76				61,76
Ciudad Autónoma de Ceuta	4.211,62				4.211,62
Comunidad Valenciana	1.002,11				1.002,11
Extremadura	607,65				607,65
Galicia	137,50			2.068,93	2.206,43
Madrid	1.358,18				1.358,18
Región de Murcia	435,00				435,00
Total	20.089,53			2.068,93	22.158,46

En lo referente a la sociedad dominante, SEPES:

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2014, han sido:

- . La entrega de las "317 viviendas en Loma de Colmenar",
- . la venta de una parcela en la actuación "Parque Central de Ingenieros en Villaverde",
- . la venta de la parcela comercial en la actuación "San Marcos",
- . la venta como consecuencia del convenio firmado con el Ayuntamiento de Aranda de Duero para la regulación patrimonial del polígono,
- . el resto de las más significativas son parcelas en las actuaciones siguientes: "Parque Huelva empresarial", "La Golondrina", "Campollano Norte", "La Hiniesta ampliación" y "Cerro de San Cristobal".

Las ventas más importantes, en el ejercicio 2013, fueron:

- . La venta de las parcelas a la Asociación Mixta de Compensación de Arinaga.
- . La venta de parcelas en "Pozo Hondo".
- . La venta de la parcela comercial de Móstoles.
- . La venta de parcelas industriales en "Loma de Colmenar 2ª fase".
- . El resto de las más significativas son parcelas en "Tordesillas", "La Menacha", "Guadalhorce", "La Hiniesta ampliación", y "El Prado Ampliación".

1.- Ingresos por actividad:

Tipo de actividad	En miles de euros	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Venta suelo	61.535,34	22.158,46
Ingresos por arrendamientos	167,94	332,36
Ingresos por servicios diversos	494,87	3.231,73
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.306,02	407,88
Total	63.504,18	26.130,43

Ingresos de explotación: Otros ingresos

	En miles de euros	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Ingresos por servicios diversos	662,81	3.564,09
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.306,02	407,88
Total	1.968,83	3.971,97

En la sociedad dominante, SEPES:

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

b) Variación de existencias	En miles de euros	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
De productos terminados	(18.164,89)	(86.634,53)
De productos en curso	718,19	(1.462,67)
Total	(17.446,70)	(88.097,20)

c) Aprovisionamientos y otros gastos de explotación

En miles de euros

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior re-expresado*
Trabajos realizados por terceros	1.099,15	1.801,52
Compras y aprovisionamientos	33.025,61	(72.762,66)
Pérdidas por deterioro de existencias	(5.325,77)	23.138,30
Otros gastos de explotación	17.755,07	19.422,34
Total	46.554,07	(28.400,49)

(*) Re-expresado (ver nota 3.d)

d) Gastos de personal

En miles de euros

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Sueldos y salarios	6.582,54	7.038,16
Indemnizaciones	206,52	57,20
Seguridad Social a cargo de la empresa	2.060,93	2.071,01
Retribuciones al personal de alta dirección	70,17	70,75
Retribuciones al Consejo de Administración	62,63	10,22
Otros gastos sociales	6,32	185,76
Total	8.989,12	9.433,10

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

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

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

En el año 2014, al igual que en el 2013, no se abonó ninguna cantidad por estos conceptos en cumplimiento del artículo 2.3, Capítulo II del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

e) Exceso de provisiones

En miles de euros

Ejercicio actual	Ejercicio anterior
4.432,53	4.604,05

f) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

En miles de euros

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Resultados en enajenaciones de inmovilizado intangible		
Resultados en enajenaciones de inmovilizado material	0,68	2,67
Otros conceptos		
Total	0,68	2,67

g) Ingresos y gastos financieros
Ingresos financieros

En miles de euros

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior re-expresado*
Por activos financieros negociables		
Por activos financieros disponibles para la venta		
De créditos no corrientes y corrientes	13.362,72	13.075,52
De efectivo y otros activos líquidos equivalentes	687,60	509,91
Total	14.050,32	13.585,44

(*) Re-expresado (ver nota 3.d)

Composición de los gastos financieros:	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Créditos y préstamos	6.050,74	1.253,89
Acreedores por arrendamientos financieros		
Variación de provisiones de inversiones financieras		
Otras deudas con terceros		
Otros gastos financieros	3,50	2,19
Total	6.054,24	1.256,08

Aportación al resultado consolidado:

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

Sociedad	Miles de euros					
	Ejercicio actual			Ejercicio anterior re-expresado*		
	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total	Resultado atribuido a dominante	Resultado atribuido a socios externos	Total
Integración global:						
SEPES	1.763,48	0,00	1.763,48	(28.585,54)	0,00	(28.585,54)
Gestur Rioja	(82,66)	(27,55)	(110,21)	(80,55)	(26,85)	(107,40)
S.P.A.	27,48	0,00	27,48	(896,38)	0,00	(896,38)
S.E.A.	(647,48)	(128,49)	(775,97)	(124,99)	(24,80)	(149,79)
Puesta en equivalencia:						
A.M.C. Polígono Industrial de Arinaga	(60,23)		(60,23)	(116,17)		(116,17)
A.M.C. Polígono Valle de Güímar	(295,15)		(295,15)	(649,90)		(649,90)
Saprelorca, S.A.	(184,20)		(184,20)	(145,58)		(145,58)
P.L.S.E.	(83,59)		(83,59)	(88,75)		(88,75)
Bilbao Ría 2000, S.A.	0,00		0,00	0,00		0,00
Deportivo Santa Ana, S.L.	(117,04)		(117,04)	(65,06)		(65,06)
Total	320,61	(156,04)	164,57	(30.752,92)	(51,66)	(30.804,58)

(*) Re-expresado (ver nota 3.d)

18. Provisiones y contingencias

Movimiento de provisiones a largo plazo (No corrientes)

Descripción	Saldo fin Ejercicio anterior	Dotaciones	Aplicaciones y Reversiones	Traspaso a corto plazo	Saldo fin Ejercicio actual
Impuestos	(7.176,69)	(606,08)	958,56		(6.824,21)
Provisión riesgos y gastos	(15.493,07)		1.833,09		(13.659,99)
Provisión gastos polígonos terminados	(4.091,57)				(4.091,57)
Total	(26.761,34)	(606,08)	2.791,65		(24.575,76)

Movimiento de provisiones a corto plazo (corrientes)

Descripción	Saldo fin Ejercicio anterior	Dotaciones	Aplicaciones y Reversiones	Traspaso de largo plazo	Saldo fin Ejercicio actual
Provisiones por terminación actuaciones e impuestos	(25.725,74)	(6.133,01)	1.437,07		(30.421,69)
Provisiones por operaciones comerciales y otras	(1.572,02)	(33,00)	975,35		(629,67)
Total	(27.297,76)	(6.166,01)	2.412,41		(31.051,36)

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

Provisiones a largo plazo:

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

Impuesto de Actividades Económicas: 53,06 miles de euros (63,74 miles de euros ejercicio anterior).

Impuesto de Bienes Inmuebles: 6.771,15 miles de euros (7.112,95 miles de euros ejercicio anterior).

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

Dotación por la venta de la Zal de Valencia con un saldo de 819,58 miles de euros, (801,27 miles de euros en el ejercicio anterior), por las manzanas C2, D2 y E2 se ha provisionado este año por su actualización 18,30 miles de euros, 34,68 miles de euros en el ejercicio anterior.

La provisión por deterioro de existencias en venta por la parte comprometida y no realizada por un importe de 12.696,08 miles de euros, 12.504,31 miles de euros en el ejercicio anterior.

La provisión por compromiso de recompra de tres naves en la actuación "Arinaga" por un total de 144,33 euros, ya provisionada al cierre del ejercicio 2011.

- Provisión de gastos polígonos terminados, dotada en su totalidad por la sociedad dominante SEPES, según convenios con los ayuntamientos se compone de:

. Convenio con el Ayuntamiento de Llanera y Principado de Asturias para la mejora de las instalaciones de la actuación "Silvota Ampliación 2ª Fase", firmado el 21 de mayo de 2009, provisionado en 1.500 miles de euros (1.500 miles de euros en el ejercicio anterior).

. Convenio con el Ayuntamiento de San Roque, firmado el 4 de febrero de 2009, para la reparación de la actuación antigua "Campamento" por importe de 5.206,14 miles de euros, pagado parte el 1 de junio de 2009, quedando un saldo de 2.591,57 miles de euros (2.591,57 miles de euros en el ejercicio anterior).

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

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

En enero de 2015, SEPES ha sido emplazada en una demanda civil en reclamación de cumplimiento y subsidiariamente, de resolución del contrato de permuta de las referidas parcelas, con devolución de avales y daños y perjuicios por una cuantía de 79 mil euros, habida cuenta de la imposibilidad por parte de SEPES de recibir las viviendas. OCA CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A. pretende el cumplimiento de contrato, permitiéndole vender los inmuebles comprometidos al valor de mercado que se determine, y entregando a SEPES el importe obtenido a medida que se cobren las ventas; y, subsidiariamente, que se declare la resolución del contrato.

La postura de SEPES en este asunto es que si se considera legalmente de imposible cumplimiento dicha entrega a SEPES, se pedirá la resolución del contrato, lo que implicaría la restitución de las prestaciones por las partes, y con la pretensión de obtener el valor económico de los solares, dado la imposibilidad de restitución in natura de los mismos. De dicha resolución contractual, se procurará, entonces, que no quepa indemnización de daños y perjuicios a favor del demandante (habida cuenta del no incumplimiento de SEPES); y, subsidiariamente, que los mismos queden minorados a los exigibles desde que se hubiera de haber producido la entrega de las viviendas.

Provisiones a corto plazo:

- Provisión por terminación actuaciones e impuestos:

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

La empresa dominante SEPES por 27.512,59 miles de euros (22.377,37 miles de euros en el ejercicio anterior), GESTUR RIOJA, S.A. por 2.021,32 miles de euros (2.024,96 miles de euros en el ejercicio anterior) y la sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. por 887,78 miles de euros (1.323,41 miles de euros en el ejercicio anterior).

- Provisión por operaciones comerciales y otras:

Corresponde a las cantidades provisionadas por la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación, 629,67 miles de euros (1.572,02 en el ejercicio anterior), para cubrir los posibles costes que puede suponer la ruptura de los compromisos contraídos con arrendadores, así como otros gastos para proceder a la liquidación de la misma, adoptada por el socio único, según se ha indicado a lo largo de esta Memoria.

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

19. Operaciones con partes vinculadas.

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

La partida "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, incluye 161,65 miles de euros (326,08 miles de euros en el ejercicio anterior) por la facturación de la empresa dominante SEPES a la empresa asociada "Deportivo Santa Ana, S.L."

20. Personal

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

Por categorías profesionales:	Número medio de empleados		Número medio de empleados discapacitados $\geq 33\%$	
	Ejercicio actual	Ejercicio anterior	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Consejeros	18	19		
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	3	3		
Resto de directores y gerentes	5	13		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	118	113		
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	45	53		
Total	189	201		

Por sexo:

	A final de ejercicio			
	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	10	7	13	6
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	2	1	2	1
Resto de directores y gerentes	5		13	
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	64	50	60	52
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	15	30	15	33
Total	96	88	103	92

21. Información sobre medio ambiente.

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

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

Por lo que respecta a la sociedad dominante, SEPES:

En la sede social de la Entidad se han instalado contenedores de reciclaje de pilas, móviles y papel, plástico, soportes informáticos.

Para los de papel, plástico y soportes informáticos se formalizó un contrato con REISSWOLF MADRID, S.A. por el que se recicla y destruye la posible información de terceros que tiene la Entidad.

Los de pilas y móviles han sido donados gratuitamente y se llevan a los puntos limpios para el tratamiento de residuos que existen en la Comunidad de Madrid.

22. Otra información

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

El importe total de dietas por asistencias al Consejo de Administración de la sociedad dominante durante el año 2014 asciende a la cantidad de 62,63 miles de euros (46,57 en el ejercicio anterior). Dicho aumento es debido a la celebración de dos sesiones de Consejo más en el año 2014, con respecto al año anterior.

Los componentes del Consejo de Administración no han contraído préstamos ni anticipos ni durante el año 2014 ni el 2013 con esta Entidad.

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

En relación a la retribución de los miembros de la alta Dirección, ésta ascendió a 357 miles de euros, mientras que la retribución de la Directora General (alto cargo), fue de 105,5 miles de euros, más trienios de antigüedad por un importe de 4,2 miles de euros.

No existen en el Grupo acciones propias o de la Sociedad dominante ni se han efectuado durante 2014 ni 2013 operaciones con dichas acciones.

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

Las remuneraciones percibidas por los administradores en el ejercicio actual ascienden a 0,90 miles de euros (4,14 miles de euros en el ejercicio anterior).

Las remuneraciones percibidas por el personal de alta dirección en el ejercicio actual ascienden a 52,60 miles de euros (51,69 miles de euros en el ejercicio anterior).

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

Los administradores no han percibido remuneraciones en el ejercicio actual (10,22 miles de euros en el ejercicio anterior).

Las remuneraciones percibidas por el personal de alta dirección en el ejercicio actual ascienden a 70,17 miles de euros (70,75 miles de euros en el ejercicio anterior).

23. Honorarios de los auditores.

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

Los honorarios correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013 relativos a servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo, por los auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo, se muestran en el siguiente cuadro:

	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Honorarios por servicios de auditoría	22,84	22,84
Honorarios por otros servicios	0,00	0,00
Total	22,84	22,84

Sociedades del perímetro de consolidación	Auditores	Honorarios Miles de euros	
		Ejercicio actual	Ejercicio anterior
Gestión Urbanística de La Rioja, S.A.	Expertos Independientes Auditores, S.L.P.	1,84	1,84
S.P.A.	Mazars Auditores, S.L.P.	14,00	14,00
S.E.A.	Auditores, Consultores, Expertos Independientes, S.L.P.	7,00	7,00
Total		22,84	22,84

24. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, Disposición Adicional 3ª, Ley 15/2010, de 5 de julio

La sociedad dominante SEPES ha realizado, en el ejercicio, un total de pagos de 26.017,31 miles de euros, (39.527,17 miles de euros en el ejercicio anterior), de los cuales dentro del plazo máximo legal han sido 22.821,99 miles de euros, (24.059,94 miles de euros en el ejercicio anterior).

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos ha sido de 41 días, (63 días en el ejercicio anterior), y el importe de aplazamientos que a fecha de cierre sobrepasan el máximo legal asciende a 1.202,32 miles de euros, (3.095,21 miles de euros en el ejercicio anterior).

Al cierre del ejercicio en la sociedad Gestur Rioja, S.A., existe un importe de 279,82 miles de euros pendiente de pago con plazo superior al máximo legal (misma cantidad en el ejercicio anterior). La totalidad del importe se corresponde con el abono del segundo hito del Convenio suscrito con el proveedor eléctrico y el propietario de la UE A-2 en fecha 17 de diciembre de 2009, para la modificación del STR Pradejón correspondiente a las infraestructuras eléctricas exteriores del "P.I. El Arcillar" en el Villar de Arnedo. Dicho hito se activaba al pedido de un nuevo transformador a instalar en dicha STR. Habiéndose solicitado justificación técnica del cumplimiento de dicho hito, según las especificaciones recogidas en dicho Convenio, la empresa se encuentra a la espera de una contestación satisfactoria por parte del proveedor, tanto en cuanto a la potencia del transformador como respecto de los importes de las obras y porcentajes de participación en la adecuación del STR Pradejón, que justifique adecuadamente su abono.

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. en liquidación, ha realizado un total de 1.029,46 miles de euros de pago a proveedores dentro del plazo legal (6.038,39 en el ejercicio anterior), no existiendo aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasen el plazo máximo legal.

La sociedad Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. ha realizado un total de 1.299,56 miles de euros de pagos a proveedores dentro del plazo legal (4.721,77 miles de euros en el ejercicio anterior), no existiendo aplazamientos a la fecha de cierre que incumplan el plazo pactado de acuerdo con la ley.

25. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

La empresa clasificó estos activos no corrientes como mantenidos para la venta dado que su valor contable se recuperaría fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y dado que se cumplían los siguientes requisitos:

a) Los activos están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y

b) Su venta es altamente probable, al concurrir las siguientes circunstancias:

1. Con fecha 25 de julio de 2014 y 31 de octubre de 2014, el Consejo de Administración sacó a concurso las plantas 8ª y 5ª respectivamente del edificio, en Castellana 91 a un precio acorde con el mercado.

2. Se espera completar la venta dentro del próximo año 2015. De hecho, la adjudicación de las dos plantas está prevista para el primer trimestre del 2015.

Estos inmuebles están reclasificados en Activos no corrientes mantenidos para la venta con un valor de 1.410,18 miles de euros.

26. Hechos posteriores al cierre

El Consejo de Administración, de la empresa dominante SEPES, con fecha 19 de diciembre de 2014, autorizó la suscripción de un nuevo préstamo participativo a favor de la entidad asociada Bilbao Ría 2000, S.A., siendo el desembolso de SEPES de 2.251,35 miles de euros. La fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2017 y un tipo de interés variable del 5 por ciento del beneficio después de impuestos de la Sociedad. Los intereses acumulados de todo el período, se pagarán a dicho vencimiento.

Dicho préstamo se formalizó el 23 de febrero de 2015.

Con fecha 27 de abril de 2015, el Tribunal Supremo ha dictado Sentencia por la que se desestima el recurso interpuesto por SEPES en relación a los justiprecios de la actuación "Loma Colmenar" (Ceuta). La consecuencia de dicha Sentencia ha sido el abono inmediato de 13,4 millones.

27. Hechos a destacar

A) Saneamiento de Activos.

Ejercicio 2011

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

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

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

Actuaciones	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
Manzana I Ibi (Alicante)	19.800,00	(4.143,48)	15.656,52
U.A. La Jardinera 2 Telde (Las Palmas)	2.239,25	(1.337,98)	901,27
La Orden (Badajoz)	2.208,41	(1.591,92)	616,49
Sector V PGOU Puertollano (Ciudad Real)	5.500,00	(5.116,74)	383,26
Sector ULD 19-07 La Armunia (León)	10.845,00	(7.081,30)	3.763,70
La Basconia (Vizcaya)	15.400,00	(2.348,53)	13.051,47
Draguillo Sur Sec. SSU 5.9 (Sta. Cruz Tenerife)	14.555,96	(12.124,39)	2.431,57
Sector SUS-S-24 Linares (Jaén)	10.070,88	(9.174,45)	896,43
Totales	80.619,50	(42.918,79)	37.700,71

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

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

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

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

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

Actuaciones	En miles de euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto
Parque Central Ingenieros de Villaverde (Madrid)	58.504,68	(26.295,82)	32.208,86
Parque Central de Ingenieros (Valencia)	9.110,98	(3.088,75)	6.022,23
Parque de Artillería (Valencia)	21.821,54	(13.300,76)	8.520,78
Cuartel de Artillería (Sevilla)	23.474,17	(8.153,93)	15.320,23
Totales	112.911,37	(50.839,26)	62.072,11

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

- Para la valoración del suelo se tomó como referencia los parámetros empleados en su día para la determinación del precio máximo admisible de compra en el marco de la OPCS y en el marco de las actuaciones provenientes del convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED).
En este sentido, se consideró, como norma general, que la totalidad de las viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección, siguiendo las condiciones pactadas inicialmente en los respectivos convenios.
- Se consideró la siguiente normativa aplicable:
 - Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (en adelante LEF).
 - Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante REF).
 - Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/93).
 - Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante ECO/805/2003).
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008).
 - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011).
 - Normativas de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas.
 - Plan Director de Vivienda y Suelo de la correspondiente Comunidad Autónoma.
 - Convenios firmados con los correspondientes Ayuntamientos.
- Se consideró los precios actuales del mercado según la localización correspondiente.
- Una tasa de descuento del 8 por ciento para la aplicación del método Residual Dinámico.
- En aquellos casos en los que el valor rústico era aplicable y era mayor que el resultante de aplicar el método residual dinámico se utilizó el mayor de los dos.
- En los casos en los que aplicaba, se tuvo en consideración la cesión obligatoria y gratuita del 10 por ciento del aprovechamiento establecido por la legislación autonómica.
- Se consideró la valoración de los vuelos y mejoras existentes, si bien su efecto no fue significativo.

Ejercicio 2012:

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

Ejercicio 2013:

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

Actuaciones en desarrollo	Coste	Provisión		Valor neto
		Reservas	P y G	
APR 10.02 (Operación Campamento)	41.121,92	30.430,66	2.113,74	8.577,52
PP-1 La Florida (PAU-NO-2)*	15.000,00	11.659,11	535,42	2.805,47
Palencia Residencial (1.563 VIV) S. 3R	16.434,13	9.492,35	600,46	6.341,32
Industrial de Ciudad Real (Oretania)	18.851,62	7.055,86	-79	11.874,76
Crucero Oeste**	11.363,41	6.066,18	-253	3.669,13
La Aljau	11.067,30	5.762,33	-1,23	5.306,20
Parque Empresarial de Palencia SUZ 2AE	8.624,56	3.329,63	-169,52	5.464,45
Parque Empresarial de Palencia SUZ 7AE	2.540,43	1.634,71	-190,3	1.096,02
Buenavista	12.194,52	2.371,79	-1115,39	10.938,12
Parque Empresarial de Palencia SUZ 8AE	3.957,77	1.663,59	-499,5	2.793,68
Parque Huelva Empresarial 2ª fase	5.941,36	655,8	-126,52	5.412,08
Guadalhorce (PERI II)	2.891,51	90,46	81,61	2.719,44
Parque Logístico Industrial de Tordesillas	13.353,30		92,52	13.260,78
Carretera Isla resto	2.844,75		350,28	2.494,47
Buzanca	1.090,82		123,78	967,04
Espíritu Santo Manzanas III Y XIV	1.008,53		696,8	311,73
Vega de Santa Cecilia 2ª fase	891,29		25,28	866,01
Lugar de Vio	281,99		12,1	269,89
Manzanares Residencial	73,72		18,68	55,04
Total	169.532,93	80.212,47	2.216,21	85.223,15

*Valor de coste del suelo adquirido

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

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

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

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

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

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

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

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

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

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

Con base en todo lo anterior, en esencia, para la valoración de los suelos analizados se utilizó en cada caso la metodología que se consideró más adecuada para la obtención de unos valores los más ajustados posible a la realidad del mercado en su situación actual. De hecho, en muchas de las actuaciones analizadas, finalmente se aplicó un hipotético valor expropiatorio que sería el que SEPES debería percibir como justo precio (y que en cualquier caso defendería en el correspondiente expediente), en caso de que sus suelos le fuesen expropiados por algún organismo público.

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

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

Ejercicio 2014:

En este ejercicio se ha procedido a actualizar el deterioro, utilizando los mismos estudios empleados en el ejercicio anterior, en su mayor parte, validados por TINSA, comparándolo con el coste actualizado a 31 de diciembre de 2014, tanto en las actuaciones en desarrollo como en venta. El detalle de los impactos de las actuaciones en desarrollo, en miles de euros, se muestra en el siguiente cuadro:

Actuaciones	Coste	Deterioro acumulado	Deterioro año 2014	Valor neto
PP-1 La Florida (PAU-NO-2)*	15.000,00	12.194,53		2.805,47
APR 10.02 (Operación Campamento)	41.331,58	32.544,40	209,66	8.577,52
Parque Logístico Industrial de Tordesillas	13.453,86	92,52	100,55	13.260,79
Parque Huelva Empresarial 2ª fase	5.976,79	529,29	35,44	5.412,06
Guadalhorce (PERI II)	2.968,18	172,07	76,67	2.719,44
Carretera Isla resto	2.991,50	350,28	146,74	2.494,48

Actuaciones	Coste	Deterioro acumulado	Deterioro año 2014	Valor neto
Buzanca	1.106,66	123,78	15,83	967,05
Espíritu Santo Manzanas III Y XIV	1.014,04	696,80	5,51	311,73
Vega de Santa Cecilia 2ª fase	896,51	25,28	5,22	866,01
Lugar de Vio	283,68	12,10	1,69	269,89
Manzanares Residencial	79,23	18,68	5,51	55,04
Buenavista	12.217,97	1.256,40	23,45	10.938,12
Palencia Residencial (1.563 VIV) S. 3R	16.450,61	10.092,81	16,48	6.341,32
Parque Empresarial de Palencia SUZ 2AE	8.643,25	3.160,10	18,69	5.464,46
Parque Empresarial de Palencia SUZ 7AE	2.550,14	1.444,41	9,71	1.096,02
Parque Empresarial de Palencia SUZ 8AE	3.972,60	1.164,09	14,83	2.793,68
Industrial de Ciudad Real (Oretania)	18.900,33	6.976,87	48,71	11.874,75
La Aljau	11.079,57	5.761,09	12,27	5.306,21
Manzana I Ibi (Alicante)	19.800,00	4.143,48		15.656,52
U.A. La Jardinera 2 Telde (Telde Las Palmas)	2.239,25	1.337,98		901,27
La Orden (Badajoz)	2.208,41	1.591,92		616,49
Sector V PGOU Puertollano (Ciudad Real)	5.500,00	5.116,74		383,26
Sector ULD 19-07 La Armunia (León)	10.845,00	7.081,30		3.763,70
La Basconia (Vizcaya)	15.400,00	2.348,53		13.051,47
Draguillo Sur SEC. SSU 5.9 (Santa Cruz de Tenerife)	14.555,96	12.124,39		2.431,57
Sector SUS-S-24 Linares (Jaén)	10.070,88	9.174,45		896,43
Parque Central de Ingenieros (Valencia)	9.110,98	3.088,75		6.022,23
Parque de Artillería (Valencia)	21.821,54	13.300,76		8.520,78
Cuartel de Artillería (Sevilla)	23.474,17	8.153,93		15.320,24
Plataforma Logística del Suroeste Europeo	51.025,50		254,69	50.770,81
Crucero Oeste	11.378,78	7.694,28	15,38	3.669,12
Total	356.346,97	151.772,01	1.017,03	203.557,93

*Valor de coste del suelo adquirido

En este ejercicio, la actuación "Parque Central de Ingenieros de Villaverde" en Madrid ha pasado a estar en venta. La provisión a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 26,3 millones de euros.

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

- B) Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.
Una vez concluido el proceso de fusión, se ha elaborado un plan de redimensionamiento de la plantilla de todas sus estructuras, así como de los costes generales de la Sociedad. La estimación global del ahorro de dicho Plan se ha estimado en torno a los 380 miles de euros (66%) en el capítulo del gasto de personal y 60 miles de euros (50%) en relación a los gastos de explotación.
- C) Disolución y liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A.
La Junta General de Accionistas en su reunión de 20 de abril de 2012 acordó proceder a la disolución y liquidación de la misma, cesando al Consejo de Administración y nombrando como liquidador a VILLALBA-COLOMA-ANKERSMIT, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda. Durante el ejercicio 2014 se ha continuado con el proceso de liquidación de la Sociedad, que se espera finalice durante el ejercicio 2015.
- D) La sociedad BILBAO RÍA 2000 S.A. en Consejo de Administración de 23 de abril de 2009 acordó aceptar la oferta de las entidades financieras Bilbao Bizkaia Kutxa y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la financiación de sus actuaciones, por un importe de 180 millones de euros. Para su tramitación, según acuerdo, solicitan a SEPES una "comfort letter" a prestar por todos y cada uno de los accionistas, correspondiente al crédito. El consejo de administración de SEPES de 26 de mayo de 2009 adoptó el acuerdo de aceptar las condiciones impuestas a SEPES, por las entidades financieras en la oferta de

contrato de crédito a favor de BILBAO RÍA 2000, S.A., facultando al Presidente y al Director General para la firma de la carta de conformidad solicitada.

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

En relación a los préstamos indicados, debe destacarse el próximo vencimiento en diciembre de 2015 de 100 millones de euros, respecto del cual SEPES tiene una "comfort letter" por el 25,01%. En la actualidad, la Dirección de la Sociedad está renegociando la totalidad de la deuda a un mayor plazo.

En julio de 2014, como consecuencia de las necesidades de caja existentes en la Sociedad para afrontar los pagos ineludibles, se ha formalizado un préstamo participativo a favor de la Sociedad, por un importe de 10 millones de euros que han suscrito y desembolsado la totalidad de sus accionistas en proporción al porcentaje en el accionariado. De esta manera, SEPES ha aportado la cantidad de 2,5 millones de euros.

Durante 2014 se ha procedido al despido de 8 personas, para adecuar la estructura de la plantilla al nivel de actividad de la sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo

Informe de gestión consolidado ejercicio 2014

1.-Principales datos económicos del 2014

En este ejercicio, el Grupo SEPES, por primera vez desde 2009, ha conseguido volver a la senda de los beneficios, tras una serie de medidas que comenzaron en 2012 y que se mencionan más adelante, encaminadas a la disminución de los costes de estructura y la potenciación del área comercial a través de la creación de las normas de comercialización y fijación de precios de venta de mercado en SEPES de la práctica totalidad de las actuaciones en comercialización.

Las ventas del Grupo en 2014 ascendieron a 61,5 millones de euros, donde SEPES alcanzó un importe de 61,4 millones de euros, correspondiendo el resto de ventas de las sociedades dependientes, a Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. por un importe de 135 miles de euros. En las ventas de empresas asociadas, destacan las correspondientes a Bilbao Ría 2000, S.A. con 5,6 millones de euros.

En línea con el ejercicio anterior, se ha continuado con una política de reducción de los gastos de estructura, donde el epígrafe de otros gastos de explotación ha disminuido en relación a 2013 en un 9 por ciento (1,7 millones de euros) y el gasto de personal, en un 5 por ciento. A este respecto, cabe destacar que el ahorro no ha sido mayor, debido a las indemnizaciones incurridas en Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., como consecuencia del plan de redimensionamiento llevado a cabo en el ejercicio. Adicionalmente, se ha producido el despido de 8 personas (más una jubilación) en la Sociedad Bilbao Ría 2000, S.A. (que consolida por puesta en equivalencia), para adecuar la plantilla al nivel de actividad de la Sociedad.

En cuanto a las magnitudes del Balance, el total activo de 2014 ha alcanzado los 1.310 millones de euros y el Patrimonio Neto los 909,2 millones.

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

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

Gestión de capital

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

2.1.- Riesgos financieros:

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

El riesgo de crédito del Grupo por tanto, es atribuible principalmente a sus deudores comerciales, especialmente los provenientes de la Entidad dominante, SEPES, en relación a las ventas aplazadas del período 2005 a 2008, que supone en la actualidad el 90 por ciento de la deuda en mora. Dicho riesgo ha ido disminuyendo en SEPES como consecuencia de la gestión de cobro activa llevada a cabo en aplicación del protocolo de morosidad aprobado en diciembre de 2012. De hecho, la deuda en mora (principal vencido, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) ha pasado en la Entidad dominante de los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 60,6 millones de euros en diciembre de 2014.

Riesgo de tipo de interés

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

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

SEPES contrajo una deuda con el Instituto de Crédito Oficial en el ejercicio 2009, referenciada a un tipo de interés variable (EURIBOR a 6 meses), por un importe de 250 millones de euros.

Los cambios en dichos tipos no han conllevado variaciones significativas en la carga financiera derivada de la deuda de la entidad.

El Grupo no mantiene operaciones de cobertura financiera para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, salvo lo expuesto a continuación para la Sociedad que consolida por puesta en equivalencia, BILBAO RÍA 2000, S.A. Esta decisión fue tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de la deuda. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

En este punto es importante reseñar que las entidades que consolidan por puesta en equivalencia, BILBAO RIA 2000, S.A. y SAPRELORCA, S.A., también están expuestas a este tipo de riesgo.

En este sentido, BILBAO RIA 2000, S.A.:

- En el año 2009 firmó con seis entidades financieras un préstamo sindicado con un límite de 180 millones, destinado a financiar la total actividad de la Sociedad con una duración de 6 años, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a tres meses. En este préstamo se otorgó a favor de las entidades financieras compromiso de garantía hipotecaria sobre suelo de la Sociedad y comforts letters por parte de los accionistas de la Sociedad (por las que en caso de incapacidad de pago por parte de la Sociedad, serán sus accionistas los que deberán responder de la misma). A 31 de diciembre de 2014 la cantidad pendiente de devolución asciende a 100 millones.

- Posteriormente, en el año 2011 la Sociedad firmó con seis entidades financieras un préstamo sindicado por 50 millones, para financiar la actividad de la Sociedad en los ejercicios 2011 y 2012, con vencimiento en el año 2017 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a tres meses. En este préstamo se ha otorgado a favor de las entidades financieras compromiso de garantía hipotecaria sobre suelo de la Sociedad y comforts letters de los accionistas de la Sociedad y obligación de contratación de una cobertura de tipo de interés para la mitad de la deuda total de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2014 la cantidad pendiente de devolución asciende a 26,8 millones.

- Con fecha 28 de marzo de 2011, la Sociedad firmó con cinco entidades financieras una permuta de tipos interés, por la que la Sociedad paga un tipo fijo del 2,98 por ciento a cambio del Euribor a tres meses, con objeto de limitar el riesgo de subida de tipos en los préstamos concertados por la Sociedad a tipo variable antes descritos.

En relación a la sociedad SAPRELORCA, S.A., ésta tiene contraídos préstamos hipotecarios para la financiación de la ejecución de 30 Naves, con el Banco Mare Nostrum por importe de 2,6 millones al tipo de interés de Euribor a 1 año + 2,50 por ciento y con el Banco Sabadell por un importe de 1,9 millones, al tipo de interés de Euribor a 1 año + 2,50 por ciento.

Riesgo de liquidez

La situación del mercado del suelo se ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente se irán suavizando.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2014 el efectivo y otros activos líquidos ascendía a 150 millones con una deuda bancaria bruta de 265 millones, por lo que el endeudamiento financiero neto del Grupo ascendía a 115 millones de euros.

Al igual que se ha comentado anteriormente, es importante señalar que la Sociedad BILBAO RÍA 2000, S.A. dispone al cierre de 2014 de un efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2,3 millones de euros con una deuda bruta bancaria de 129 millones de euros. Asimismo, SAPRELORCA, S.A. dispone de un efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 0,1 millones con una

deuda bruta bancaria de 5 millones, además de un préstamo participativo por importe de 4,5 millones de euros.

Riesgo de concentración

No existe riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación.

2.2. - Riesgos de mercado:

El Grupo actúa, principalmente, en el segmento del suelo, dedicado a la promoción del mismo.

La actual coyuntura del sector, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que durante el año 2014, se haya continuado con los ajustes de precios, ajustes que ya se iniciaron en ejercicios anteriores, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos.

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

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

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

2.4.- Riesgos económicos:

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

En las ventas aplazadas, el principal riesgo se sitúa en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos como consecuencia de un incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se controlan mediante la constitución de garantías reales que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

En relación a los riesgos económicos relativos a la financiación en curso del Grupo, y en particular, de SEPES, a partir del ejercicio 2015 debe empezarse a devolver el principal del préstamo concertado con el Instituto de Crédito Oficial utilizado para financiar operaciones de compra de suelo en los ejercicios 2009 a 2011 a razón de 50 millones por ejercicio más intereses, lo cual supondrá un gran reto para la Entidad dado el nivel actual de ventas y el volumen actual de inversiones comprometidas.

Asimismo, la sociedad BILBAO RÍA 2000, S.A. tendrá que atender al vencimiento de las deudas con entidades de crédito comentadas anteriormente. De hecho, en 2015 vencen 100 millones y 26,8 millones en el 2017. En la actualidad, la gerencia de la Sociedad está en proceso de negociación de la refinanciación de la deuda.

3.- Informe de gestión de la sociedad dominante (ejercicio 2014)

3.1.- Memoria

Por RD 452/2012 de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Fomento y se modifica el RD 1887/2011 de 30 de diciembre, se establece la adscripción de SEPES al Ministerio de Fomento a través de la Secretaría de Estado de Infraestructura, Transporte y Vivienda.

En este ejercicio, por primera vez desde 2010, se ha conseguido volver a la senda de los beneficios, tras una serie de medidas que comenzaron en 2012 y que se mencionan más adelante, encaminadas a la disminución de los costes de estructura y la potenciación del área comercial a través de la creación de las normas de comercialización y fijación de precios de venta de mercado de la práctica totalidad de las actuaciones en comercialización.

A. Fijación de precios de mercado e implantación de las normas de comercialización

Atendiendo a la delicada situación financiera en la que se encontraba la Entidad, desde el ejercicio 2012, se ha venido trabajando en la implantación de diferentes medidas organizativas así como en el desarrollo de planes de acción comercial, con el fin de frenar la drástica caída de las ventas en los últimos ejercicios y establecer una base de crecimiento sólida para el futuro.

En este sentido, se ha llevado a cabo la aprobación de las Normas de Comercialización de la Entidad, que viene a dar cumplimiento a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia en todas las licitaciones de la Entidad. Con esta aprobación, se logra subsanar una de las observaciones realizadas por la Intervención General de la Administración del Estado en su auditoría operativa correspondiente a los ejercicios 2007 a 2011.

Junto con estas medidas, se implantaron otras, como la modificación de los criterios de adjudicación en los concursos, en los que se prioriza el pago al contado, aunque también se permite el pago aplazado, con el fin de cubrir gran parte de las necesidades de financiación de empresarios e industriales, sirviendo para impulsar diferentes proyectos mediante la aportación de tan sólo un 25 por ciento del precio de la parcela, aplazando el resto hasta un máximo de 10 años, y aplicando un tipo de interés a precio de mercado.

Durante los años 2012 y 2013, siguiendo las recomendaciones de la Intervención General de la Administración del Estado, se comenzó un trabajo de saneamiento de las existencias de la Entidad que ha continuado durante el año 2014, cuyo objetivo, además del derivado de la normativa contable, fue el de situar la práctica totalidad de los precios de las actuaciones en venta, a valores de mercado, y por ende, incrementar la competitividad de la Entidad, ya que en algunas actuaciones, el precio de venta estaba muy encima de la realidad del mercado, lo que dificultaba en sobremanera su comercialización.

En este sentido, durante el año 2014, se han publicado los nuevos precios de venta de aproximadamente 100 actuaciones que representan más de 2.000 parcelas y más de 5,5 millones de metros cuadrados.

Esta política ha empezado a dar sus frutos ya en 2014, donde se han alcanzado unas ventas de más de 61 millones de euros, cuya tendencia se espera continúe durante 2015, ya que éste será el primer año completo donde los precios de venta se hayan adecuado a los niveles actuales del mercado. Por lo tanto, se considera que se ha establecido una base sólida para volver a las cifras de ventas y resultados anteriores a la crisis.

B. Adecuación de los gastos de funcionamiento

Fruto de las medidas implantadas para la adaptación del nivel de inversiones y costes de funcionamiento a la situación actual de la Entidad, se ha conseguido seguir reduciendo la línea de servicios exteriores en un 22 por ciento respecto a 2013 (65 por ciento respecto a 2011), pasando de un gasto de 2,6 millones en 2013 (5,9 millones en 2011) a un gasto de 2 millones en 2014.

A modo meramente enunciativo podemos mencionar los más significativos:

- Publicidad, propaganda y relaciones públicas. Reducción del gasto en un 16 por ciento respecto a 2013 (93 por ciento (0,9 millones de euros) respecto al ejercicio 2011).

- Reparación y Conservación: ahorro del 9 por ciento respecto a 2013 (34 por ciento (0,4 millones de euros) respecto a 2011), debido principalmente a la reducción de los gastos de informática, así como la renegociación de contratos, como el de servicios de limpieza de las oficinas de SEPES en 2013, que supuso pasar de un contrato de 250 miles de euros por dos años, a 155 miles de euros, que supuso una reducción de aproximadamente un 40 por ciento.
- Suministro de energía eléctrica. Se ha producido una reducción de un 37 por ciento respecto a 2013 (58 por ciento respecto a 2011), a través de la negociación de nuevas tarifas, pasando de un gasto de 167 miles de euros en 2011 a 69 miles de euros en 2014.
- Comisiones de servicio. Se aprobó en 2013 un nuevo protocolo para la gestión integral de las Comisiones de servicio, basado en un seguimiento de la previsión de viajes a realizar por las distintas áreas de la Entidad para su control y optimización de costes generando un ahorro en 2014 en comparación con 2013 del 32 por ciento (84 por ciento (más de 200 miles de euros) respecto a 2011).

Las diferentes medidas de optimización y reducción de los gastos de funcionamiento no sólo se han implantado en la propia Entidad, sino que se han trasladado en la medida de posible a aquellas entidades urbanísticas de colaboración en las que SEPES, como propietario mayoritario de suelo, tiene una mayor representación y capacidad de influencia en la toma de decisiones. Así, desde el ejercicio 2012, se han venido acometiendo diferentes medidas para la contención y reducción del gastos en las 36 entidades de conservación en las que SEPES se encuentra presente, consiguiendo una reducción de aproximadamente un 28 por ciento de ahorro en el mantenimiento de los gastos de dichas entidades, pasando de un importe en 2011 de 650 miles de euros a 466 miles de euros en 2014.

C. Reducción del endeudamiento y de los gastos financieros

Debe de destacarse por su trascendencia y repercusión en las cuentas de estos dos últimos ejercicios, la reducción significativa del endeudamiento de la entidad y de los gastos financieros asociados, fruto de la revisión en 2013 del Convenio suscrito por SEPES con el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) para el desarrollo de la denominada Operación Campamento.

Así pues, con fecha 31 de mayo de 2013, a raíz de las negociaciones mantenidas, se firmó un nuevo acuerdo con el citado Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), que motivó la disminución del endeudamiento a largo plazo en 112,9 millones de euros, lo que supuso un 31 por ciento menos de la deuda financiera de la Entidad.

Asimismo, como consecuencia de lo anterior, al eliminar la obligación del pago aplazado, se produjo una significativa reducción de los gastos financieros que dicha operación llevaba aparejada por el aplazamiento a 10 años del pago del precio de compra del aprovechamiento urbanístico del ámbito de referencia, y que a 31 de diciembre de 2012 eran de 4,5 millones de euros, lo que supuso una reducción de los gastos financieros de un 37 por ciento.

Tal y como puede observarse en la cuenta de pérdidas y ganancias, se ha hecho un esfuerzo muy significativo en el área de ingresos financieros (el resultado financiero es positivo en 7,8 millones de euros) con la intención de paliar el efecto salida de recursos motivada por este tipo de operaciones (ICO, Campamento). En concreto, desde 2012, no sólo se planifican detalladamente las operaciones de colocación de excedentes de caja en depósitos en entidades financieras, sino que se negocian individualmente las condiciones retributivas de las cuentas corrientes de alta remuneración, que durante 2014 han llegado al 1,25 por ciento anual.

D. Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público

Con fecha 16 de marzo de 2012, el Consejo de Ministros, adoptó un Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público, que fue publicado mediante Orden HAP/583/2012, de 20 de marzo, en el Boletín Oficial del Estado de 24 de marzo de 2012, el cual tenía como principal objetivo abordar la reducción y el saneamiento del sector público empresarial y fundacional al objeto de intentar solucionar las duplicidades y solapamientos en las estructuras societarias y las ineficiencias operativas existentes que conllevan un incremento del gasto en el sector público empresarial y fundacional estatal.

En concreto, entre otras operaciones societarias, el Consejo de Ministros, de conformidad con el artículo 169.1.f de la LPAP, autorizó la Fusión por absorción de la Sociedad Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA) por la Sociedad Empresarial del Atlántico, S.L. (SEA), así como la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A., de la cual SEPES es socio único, así como la desinversión en la Sociedad Deportivo Santa Ana, S.L.

En cuanto a la fusión de las sociedades SEA y SIGALSA, se debe señalar que la misma se materializó a lo largo del ejercicio 2013 adquiriendo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., la totalidad del patrimonio social de la sociedad absorbida por sucesión universal.

Una vez concluido el proceso de fusión, se ha elaborado un plan de redimensionamiento de la plantilla de todas sus estructuras, así como de los costes generales de la Sociedad. La estimación global del ahorro de dicho Plan se ha estimado en torno a los 380 miles de euros (66 por ciento) en el capítulo del gasto de personal y 60 miles de euros (50 por ciento) en relación a los gastos de explotación.

Respecto a la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, en 2013 se procedió al cese de la actividad y la extinción de la totalidad de los contratos laborales, quedando pendiente al cierre del ejercicio 2014, diferentes litigios abiertos fruto de la resolución unilateral de contratos que se produjo en el ejercicio 2010.

En cuanto a la desinversión de la sociedad Deportivo Santa Ana, S.L. se debe señalar que si bien en el ejercicio 2013 se puso a la venta el Polideportivo Santa Ana, con el fin de poder materializar la desinversión de referencia, la licitación tramitada quedó desierta, por lo que durante 2014 se ha continuado la búsqueda de potenciales compradores. Se espera que durante 2015, dicha desinversión se haya llevado a cabo.

E. Otros aspectos relevantes

E.1 Morosidad

Otro de los retos a los que se enfrenta la Entidad es 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 los ejercicios 2013 y 2014 y que ha supuesto una mejora en la gestión de dicha carga fruto de la coordinación y colaboración de la Dirección Financiera con los Servicios jurídicos de la Entidad.

Es importante resaltar que en la actualidad, el 90,5 por ciento de la deuda morosa proviene de ventas aplazadas del período 2005 a 2008, y que entre los ejercicios 2007 y 2011 el nivel de morosidad se vio incrementado en un 522 por ciento, superando los 32,8 millones de euros en deuda vencida (sin contar los intereses de demora) (con una deuda asociada no vencida de 40,2 millones a 31 de diciembre de 2011).

Con motivo de la aplicación del protocolo de morosidad mencionado anteriormente, se ha conseguido reducir la deuda en mora (principal vencido, intereses de aplazamiento y deuda asociada no vencida) desde los 73 millones de euros al cierre de 2011 a los 60,6 millones de euros en 2014.

Adicionalmente, se han venido marcando a lo largo de los ejercicios 2013 y 2014, diferentes instrucciones dirigidas a incentivar las ventas al contado, con el fin no sólo de reducir los riesgos de morosidad, sino de acelerar los ingresos por ventas con el fin de mejorar los flujos de caja. De hecho, según se recoge en las normas de comercialización, se adjudican en primer lugar las ofertas de compra al contado (la de mayor importe), pasándose a analizar las ofertas de pago aplazado sólo cuando no hay ofertas al contado. En dichas ofertas de pago aplazado, y con el fin de reducir los riesgos de morosidad, se analiza la solvencia económica de dichos potenciales clientes, emitiéndose un informe desde la Dirección financiera a tal efecto, todo ello sin perjuicio de la constitución de las garantías hipotecarias sobre los inmuebles objeto de venta.

E.2 SAP

Con el fin de ir implementando las diferentes recomendaciones apuntadas por la Intervención General de la Administración del Estado en su informe de auditoría de 2012, se ha venido trabajando en la mejora de nuestro sistema informático con el fin de disponer de información de calidad, fiable y homogénea, y de mejorar nuestros procesos de elaboración de los estados financieros de la Entidad.

Por ello, desde el ejercicio 2013, se ha estado trabajando en la implementación del ERP SAP como una herramienta útil que permitirá optimizar los recursos de la Entidad en los ámbitos financiero y comercial, mejorando la calidad de la información y de los procesos a través de una mayor y mejor coordinación de los diferentes departamentos implicados, con el que se ha realizado el cierre contable del ejercicio 2014.

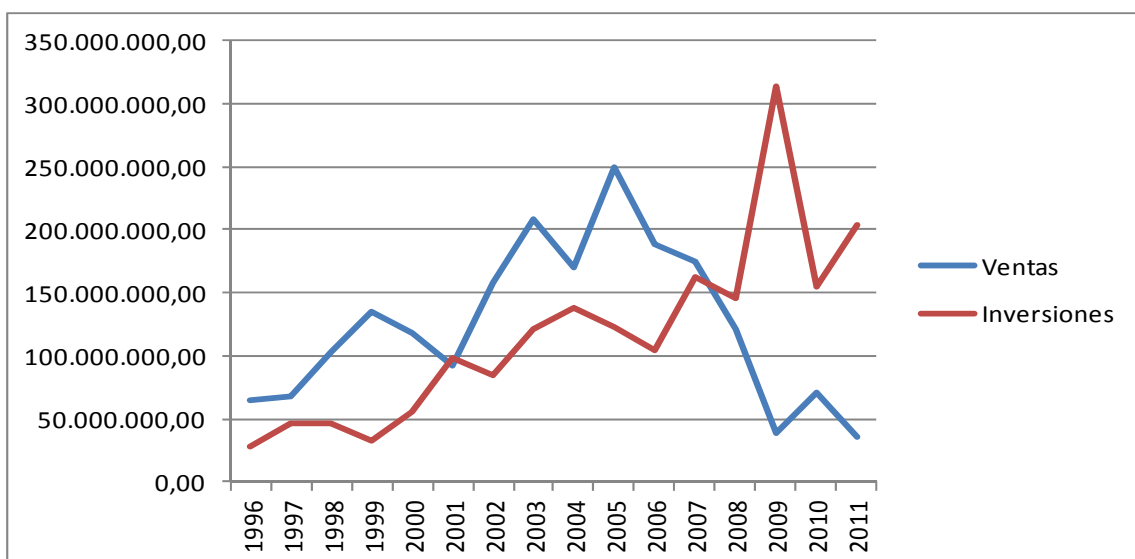
3.2.- Inversiones. Actividad empresarial en 2014. Convenios

3.2.1 Inversiones del ejercicio 2014

Para ver la evolución de la Entidad en los últimos años, es imprescindible analizar la situación a finales del ejercicio 2011, donde había un volumen de compromisos asumidos en inversiones en actuaciones de aproximadamente 2.000 millones de euros (1.300 millones en actuaciones industriales y algo más de 700 millones en residenciales).

En relación a las actuaciones en venta al cierre de 2011, estas suponían un stock de 588 millones de euros sobre un total de 1.300 millones de euros. Cabe recordar que este volumen de inventario al cierre de 2011 tan elevado se debió principalmente a las inversiones llevadas a cabo en el período 2009 a 2011 que ascendieron a 672 millones de euros (una media de 224 millones por año, cuando la media de inversiones hasta 2008 era de 81,5 millones de euros). Es decir, se triplicó durante el período 2009 a 2011 la media de inversiones que SEPES hasta ese momento había realizado.

En este sentido se debe señalar, que si bien hasta ese momento, las inversiones conllevaban la aplicación de aproximadamente un 50 por ciento de los ingresos obtenidos por las ventas del ejercicio, en el desarrollo de nuevas actuaciones para garantizar la estabilidad presupuestaria y el superávit de sus cuentas, a partir de 2009, en pleno estancamiento del sector inmobiliario, se rompe este equilibrio, realizando una inversión de 314 millones (la mayor parte en suelo) cuando la Entidad tan sólo alcanzaba unas ventas en ese mismo ejercicio de 38 millones, y todos los indicadores hacían presagiar, una regresión aun mayor del sector, con la consiguiente paralización de las ventas, y la nula capacidad de recuperación de las inversiones a largo plazo.



Debe de señalarse que gran parte de las inversiones llevadas a cabo en 2009 se correspondieron con inversiones en Ofertas Públicas de Compra de Suelo (OPCS) y aquellas compras de suelo derivadas del convenio con la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED), del Ministerio de Defensa, ambas inversiones totalizando cerca de 200 millones de euros. En este sentido se debe recordar, conforme se puso de manifiesto en la memoria de las cuentas del ejercicio 2011, que como consecuencia de la depreciación de las existencias, y por el excesivo precio que se pagó por los suelos de referencia, siguiendo las indicaciones de la Intervención General de la Administración General del Estado, hubo que proceder a la revisión de su valoración generando un depreciación de aproximadamente el 50 por ciento del precio que se había pagado.

La gestión de esta Entidad durante estos 3 años, por lo tanto, ha venido lastrada por tres factores muy importantes: en primer lugar, la caída de las ventas en los últimos ejercicios como consecuencia de la crisis del sector. De hecho, aunque 2014 ha experimentado un importante incremento en ventas (61,4 millones de euros), la media de los 5 anteriores ejercicios (2009 a 2013) fue de tan solo 40 millones de euros. En segundo lugar, el elevado volumen de inversiones comprometida (cerca de 2.000 millones de euros), que han condicionado las inversiones que acomete la Entidad en la actualidad, correspondiendo a compromisos asumidos en Convenios de colaboración aprobados hasta el año 2011. En tercer lugar, el elevado endeudamiento producido por los compromisos asumidos durante los ejercicios 2009-2011, que le obligó a acudir a fuentes de financiación externa a través de un crédito ICO por valor total de 250 millones de euros, que hay que devolver en 5 años a partir de enero de 2015 a un ritmo de 50 millones al año, lo que sin duda generará una tensión de tesorería muy importante.

I. Actuaciones industriales.

Dentro de la actividad urbanizadora, debe destacarse durante el presente ejercicio 2014, la realización de una inversión de 11,8 millones de euros, focalizada en aportar un valor añadido a las actuaciones existentes, a través de la inversión en accesos, infraestructura eléctrica, mantenimiento y regularización de situaciones que impedían la comercialización de determinados parques empresariales y logísticos.

En este sentido, cabe destacar las obras relativas al Convenio eléctrico de El Prado Ampliación, en Mérida (Badajoz), que ha finalizado por parte de la Compañía eléctrica distribuidora la ejecución de las infraestructuras eléctricas exteriores a la actuación, lo que ha permitido garantizar la potencia eléctrica asignada a las diferentes parcelas para su comercialización. La inversión en obras durante el año 2014 en dicha actuación asciende a 1,11 millones de euros.

En relación a la actuación de Tordesillas (Valladolid), durante este ejercicio 2014, se ha aprobado el proyecto que permitirá la construcción de un acceso a dicha actuación desde la A-6, suscribiéndose con fecha 17 de diciembre de 2014 un Convenio entre SEPES y Ayuntamiento de Tordesillas para la ejecución de dichas obras, que permitirá mejorar la expectativa de comercialización durante 2015.

II. Actuaciones residenciales

En cuanto a las actuaciones residenciales, debe significarse que durante el ejercicio 2014 se ha realizado una inversión por importe de 6,6 millones de euros, destacando el desarrollo de la actuación residencial que se viene ejecutando en Madrid, denominada "A.P.E. 17.02 Parque Central de Ingenieros-Cuartel Capitán Arena de Villaverde". Dicho área tiene una superficie de parcela de 273.794 metros cuadrados y una inversión total acumulada al cierre del ejercicio de 73,1 millones de euros.

Durante el mes de diciembre de 2014 han finalizado las obras de urbanización con una inversión en obra durante el ejercicio de 6,46 millones de euros (12,5 millones de inversión acumulada en obra), habiendo sido recepcionadas las mismas por el Ayuntamiento con fecha 23 de marzo de 2015.

III. Obras de Edificación de viviendas

En esta actividad, SEPES ha realizado una inversión 13,7 millones de euros durante el ejercicio 2014.

Dicha actividad edificadora se ha encaminado a finalizar la entrega de las 317 viviendas en Ceuta y continuar las inversiones en vivienda en Melilla con el objetivo de atender las necesidades de vivienda de la población más desfavorecida de dichas ciudades autónomas.

Durante el ejercicio se han acometido las siguientes inversiones en actuaciones edificatorias (Ceuta y Melilla).

i) Obras de edificación de 317 viviendas protegidas, locales, garajes y trasteros en la parcela B4 de la actuación Loma de Colmenar en Ceuta.

En virtud del Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Ciudad Autónoma de Ceuta de fecha 13 de marzo de 2007, se inicia la construcción de 600 viviendas protegidas para arrendamiento en la ciudad de Ceuta, encomendándose a SEPES la gestión del referido Plan de construcción de las mismas.

Con fecha 11 de diciembre de 2014 fueron recepcionadas por SEPES las referidas obras, habiéndose realizado la entrega de las mismas a la Ciudad Autónoma con fecha 19 de diciembre de 2014. La inversión en obras durante el año 2014 en dicha actuación asciende a 10,12 millones de euros.

ii) Obras de edificación de viviendas protegidas, locales, garajes y trasteros en Melilla.

Durante el ejercicio 2014, se ha llevado a cabo una inversión de 3,5 millones de euros en las obras de edificación de 149 viviendas, estando prevista la entrega de 60 viviendas a la Ciudad Autónoma durante el ejercicio 2015.

3.2.2 Convenios firmados en 2014

Los principales Convenios firmados durante 2014 son los siguientes:

I Protocolo / Convenio Viviendas protegidas en Ceuta

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

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

II Convenio entre la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento de Badajoz y SEPES para el desarrollo de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo en Badajoz.

El resumen de los principales aspectos del mismo son los siguientes:

La Junta de Extremadura promoverá y ejecutará la 1ª Fase de la Plataforma Logística del Suroeste Europeo en el municipio de Badajoz (Proyecto de Interés Regional "Plataforma Logística del Suroeste Europeo, 1ª Fase"), sobre los terrenos propiedad de SEPES, de 132 hectáreas.

La Junta de Extremadura redactará y tramitará una modificación del Proyecto de Interés Regional (PIR), con el objeto de asumir la condición de promotor de la Actuación y subrogarse en los derechos y obligaciones de SEPES derivados del Proyecto, quedando la Entidad, a partir de ese momento, liberada de las mismas.

En su virtud, la Junta de Extremadura ejecutará y financiará la primera fase, que será desarrollada en tres etapas de urbanización y en un plazo de 72 meses a computar desde la publicación en el Diario Oficial de Extremadura (DOE) de la aprobación definitiva de la modificación del Proyecto de Interés Regional.

Junto con la modificación del PIR, la Junta de Extremadura redactará y tramitará simultáneamente el Proyecto de Reparcelación de la totalidad del ámbito, en el que se concretará el suelo resultante a adjudicar a SEPES.

En compensación por la aportación del suelo de su propiedad, la Junta adjudicará a SEPES 136.623 metros cuadrados de suelo resultante de la actuación. La adjudicación se concretará en parcelas finalistas completamente urbanizadas, no asumiendo SEPES en ningún caso, como propietario de las mismas, el pago de cargas de urbanización a que resulten afectas.

Dicha superficie será distribuida de manera proporcional, en cada una de las etapas y respecto de cada uno de los usos lucrativos que el PIR defina.

III Convenio entre el Ayuntamiento de Aranda de Duero y SEPES para la regularización patrimonial del polígono industrial AllendeDuero 1ª, 2ª y 3ª etapa.

La principal consecuencia de la firma de este convenio es la regularización patrimonial y venta aplazada al Ayuntamiento de las fincas 1, 2, 4, 5 y 6 por un importe de 1.348 miles de euros, poniendo fin a una situación de ocupación irregular de los terrenos de la Entidad.

3.2.3 Regularización patrimonial

Las Normas de Comercialización de SEPES aprobadas por el Consejo de Administración el 8 de noviembre de 2013, y en vigor desde el 1 de enero de 2014 que regulan los procedimientos para la comercialización y explotación de los bienes patrimoniales de SEPES, establecen que antes de la enajenación de los inmuebles se ha de proceder por la División de Patrimonio a la depuración física, jurídica y urbanística de los mismos realizando cuantas actuaciones sean necesarias para su comercialización.

En este sentido, y dando apoyo a la Dirección Comercial en su trabajo de fijación de precios de la práctica totalidad de las actuaciones en venta, se han elaborado desde la Sección de Gestión y Defensa del Patrimonio, para su incorporación en los expedientes de comercialización, 93 Informes de situación, física, jurídica y urbanística de aproximadamente 1.800 parcelas y un centenar otros productos (viviendas, locales comerciales, plazas de garaje y oficinas).

Esta labor ha comprendido la coordinación de informes de visita de inspección por parte de personal de distintos departamentos, la consulta de archivos de la Entidad además de recabar datos tanto de organismos externos (principalmente Ayuntamientos, Catastro y Registros de la Propiedad) como de otros departamentos de la Entidad (en su mayoría de la Dirección de Producción).

3.3. Actividad Institucional en 2014

Durante el ejercicio 2014, la actividad institucional de la Entidad se ha centrado en la ejecución de distintas acciones de comunicación de promoción comercial.

En marzo, tuvo lugar en Mérida (Badajoz) la inauguración del parque empresarial "El Prado Ampliación", que con sus 45 hectáreas de superficie facilitará el desarrollo empresarial de hasta 125 empresas. El acto presidido por la Ministra de Fomento, contó con la presencia del presidente de Extremadura y distintas autoridades, tanto regionales como municipales.

En el mes de octubre, con objeto de presentar los nuevos precios de los parques empresariales de la Entidad en Castilla-La Mancha, en Campo de Criptana (Ciudad Real), la Directora General informó a los empresarios de la bajada de los precios en 35 por ciento, con el fin de estimular el mercado de ventas de suelo empresarial en la región.

La Directora General junto al alcalde de la localidad ratificaron el Convenio de colaboración para la ejecución del proyecto de conexión viaria del parque logístico industrial de Tordesillas, donde la Entidad destinará 1,8 millones de euros a la ejecución del proyecto. El acto tuvo lugar en la localidad vallisoletana en el mes de diciembre.

Como en años anteriores, la oferta comercial de la Entidad fue presentada en los más importantes certámenes inmobiliarios del país. En mayo, se celebró en Madrid el Salón Inmobiliario Internacional, y en octubre tuvo lugar la 18ª edición de Barcelona Meeting Point.

4.- Informe de Gestión de las sociedades dependientes (Ejercicio 2014)

Lo más significativo de la actividad social de cada una de estas entidades participadas, en el ejercicio 2014, objeto de este informe de gestión consolidado, se detalla a continuación.

Sociedad Pública de Alquiler, S.A.
(Participación de SEPES: 100 por ciento)

En cumplimiento del acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de marzo de 2012 por el que aprobó el Plan de Reestructuración y Racionalización del Sector Público empresarial, entre otras operaciones el Consejo de Ministros acordó la Disolución y Liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler, se debe señalar que con fecha 20 de abril de 2012, el órgano de Administración de SEPES, reunido en Junta General Extraordinaria de la citada sociedad, acordó su disolución, abriendo el periodo de liquidación, con el cese del Consejo de Administración de la citada compañía y nombramiento de un Liquidador.

Como liquidador se nombró a Villalba-Coloma-Ankersmit, S.L.P. en la persona de su representante D. José Antonio Magdalena Anda, quien formuló las cuentas anuales 2011 con fecha 28 de mayo de 2012, siendo aprobadas el día 15 de octubre de 2012.

A este respecto, es importante destacar las pérdidas incurridas por dicha filial, que se venía sosteniendo gracias a las aportaciones realizadas por SEPES, desde su constitución en mayo de 2005.

En concreto, ha sido necesaria la aportación de una cantidad acumulada al cierre del ejercicio 2014 de más de 50 millones de euros, sin que la actividad desarrollada (4.800 contratos en 2011) haya tenido ninguna incidencia en el mercado del alquiler, ni mucho menos se pueda entender conseguido el objeto para el que la citada sociedad fue creada.

El acuerdo de disolución se produjo por concurrencia de la causa expresada en el artículo 363.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Durante el ejercicio 2014 se ha seguido trabajando junto con el Liquidador en dicho proceso, quedando pendientes las resoluciones de demandas presentadas en los Juzgados por los propietarios por la ruptura de los contratos que con ellos tenía la Sociedad, ruptura que se efectuó en el ejercicio 2009 a través del envío de sms a los propietarios.

Se confía en que a lo largo del ejercicio 2015 concluya dicha liquidación.

En este ejercicio 2014, la S.P.A. ha obtenido unos beneficios de 27 miles de euros.

Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.
(Participación de SEPES: 83,44 por ciento)

Una vez concluido el proceso de fusión por absorción de Suelo Industrial de Galicia, S.A. (SIGALSA) por parte de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. (S.E.A), la Sociedad elaboró un plan de redimensionamiento en diciembre 2013 que fue remitido al Ministerio de Hacienda Pública y Administraciones Públicas, que lo informó oportunamente, siendo finalmente aprobado por el Ministerio

de Fomento con fecha 21 de julio de 2014. Este plan que se ha ejecutado, no sólo contemplaba el redimensionamiento de la plantilla, sino de todas sus estructuras, afectando también al Consejo de Administración, que igualmente se reduce, contando en la actualidad con 4 miembros.

La estimación global del ahorro de dicho Plan se ha estimado en torno a los 380 miles de euros (66 por ciento) en el capítulo del gasto de personal y 60 miles de euros (50 por ciento) en relación a los gastos de explotación.

Comercialización

Durante 2014 se han continuado manteniendo contactos comerciales con potenciales clientes. En aras a fomentar la comercialización, se han realizado bonificaciones de hasta el 25 por ciento en algunos parques y polígonos.

En este sentido, en agosto de 2014, se acordó el concurso de enajenación de parcelas mediante procedimiento abierto, por licitación al alza, en los Parques empresariales de Laracha y Vimianzo, con unas bonificaciones de un 20 y 25 por ciento respectivamente.

A finales de octubre, se acordó el inicio de un procedimiento igual que el anterior, en la totalidad de los parques de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., con importantes bonificaciones, fruto de la cual se ha procedido a la adjudicación de una parcela en el parque de Mondoñedo, y otras dos parcelas en el Parque de Rianxo, estando prevista la materialización de estas operaciones durante el primer trimestre de 2015.

Las ventas de 2014 ascendieron a un importe de 135 miles de euros.

Obras

Fueron recibidas las obras de urbanización del Plan Parcial SURD I.1, ampliación del Polígono industrial de A Tomada, adjudicadas a la empresa Dragados, S.A. con fecha 13 de julio de 2014.

Resultado del ejercicio

El resultado de 2014 arroja una pérdida de 762 miles de euros debido principalmente a las indemnizaciones del ejercicio, como consecuencia del plan de redimensionamiento llevado a cabo, y ciertas ventas previstas para finales 2014, que finalmente se formalizarán durante 2015 en el polígono A Pobra Do Caramiñal.

Gestión Urbanística de La Rioja, S.A. (Gestur Rioja)
(Participación de SEPES: 75 por ciento)

Actividad Económica durante 2014.

La Sociedad muestra un inventario de 8,9 millones de euros al cierre del ejercicio dividido en 3 actuaciones; dos de ellas, terminadas (La Pedregosa y El Arcillar) y una, en desarrollo (San Lázaro Ampliación).

Las ventas, al igual que en los cuatro ejercicios anteriores, han sido nulas, reflejando el resultado del ejercicio una pérdida de 110 miles de euros.

5.-Informe de Gestión de las sociedades asociadas (ejercicio 2014)

Deportivo Santa Ana, S.L.
(Participación de SEPES: 48,75 por ciento)

La cifra de negocio de 2014 ascendió a 729 miles de euros, correspondiendo en su mayor parte a ingresos de cuotas de abonados, siendo el resultado del ejercicio de 240 miles de euros de pérdida.

S.A. de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (Saprelorca)
(Participación de SEPES: 40,29 por ciento)

Durante el ejercicio 2014 se ha continuado con la comercialización de los sectores 1.A1 y 1.B1, cuyas obras de urbanización concluyeron en 2007.

Durante el ejercicio se han realizado inversiones en obras por importe de 271 miles de euros, con unas ventas de 38 miles de euros, ascendiendo el resultado a una pérdida de 454 miles de euros.

Plataforma Logística del Suroeste Europeo, S. A.
(Participación de SEPES: 33,33 por ciento)

A la fecha de formulación de sus cuentas anuales, el Gobierno de Extremadura ha formalizado sendos contratos con las empresas adjudicatarias, correspondientes por un lado al proyecto de ejecución de las obras de urbanización y, de otra parte, a la construcción de la terminal ferroviaria. Ambos contratos se han formalizado con fecha 16 de febrero de 2015, siendo el plazo máximo para la conclusión de las obras de 20 meses.

Las actividades principales realizadas hasta la fecha por la Sociedad incluyen acciones de pre-comercialización, así como la creación la Sociedad Puerto Seco del Suroeste Europeo, S.L., participada en un 40 por ciento, que ha firmado con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias el contrato de gestión para explotar la actual terminal de mercancías de Badajoz por un plazo de 4 años prorrogable en dos años más.

No ha habido ventas durante el ejercicio, reflejando el resultado unas pérdidas de 251 miles de euros.

Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial de Arinaga
(Participación de SEPES: 30,81 por ciento)

La Asociación continúa en su proceso de disolución y durante el ejercicio 2014, se ha venido trabajando en la depuración de los activos así como en la elaboración de las diferentes alternativas de distribución del patrimonio a los efectos de poder llevar a efectivo cumplimiento la liquidación definitiva de la Asociación.

La cifra de negocio del ejercicio ha sido nula, con unas pérdidas de 196 miles de euros en 2014.

Asociación Mixta de Compensación del Polígono Valle de Güímar
(Participación de SEPES: 30 por ciento)

Con fecha 18 de junio de 2013, los Órganos de Gobierno de la Asociación informaron que había comenzado el proceso de liquidación y disolución. Con fecha 24 de julio de 2014, el comité ejecutivo de la Asociación acordó de conformidad con el artículo 18 de los Estatutos, proponer al Consejo Rector la disolución de la Asociación para que, una vez aprobada, proponer el nombramiento de liquidadores, toda vez que la urbanización del polígono se encuentra concluida y que la misma se entregó a los Ayuntamientos en los que radica el polígono industrial el pasado 12 de julio de 2013, lo que supone que el objeto social de la Asociación está extinguido.

Con fecha 21 de enero de 2015, el Consejo Rector de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Valle de Gúímar, acordó por unanimidad de los asistentes aprobar la disolución de la Asociación, e iniciar los trámites de liquidación, sometiendo dicho acuerdo a la ratificación de los Ayuntamientos de Gúímar, Arafo y Candelaria.

La cifra de negocios del ejercicio ascendió a 245 miles de euros, reflejando el resultado una pérdida de 984 miles de euros.

Bilbao Ría 2000, S.A.
(Participación de SEPES: 25,01 por ciento)

La actividad de Bilbao Ría 2000 durante el año 2014 se ha centrado en:

- La continuación de las obras para el Soterramiento de la línea ferroviaria del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias a su paso por los barrios de Rekalde e Irala de Bilbao.
- La adjudicación, ejecución y finalización parcial (Parque y calle General Eguia) de las obras de urbanización de la fase 2 de Garellano.
- La adjudicación y ejecución de las obras de demolición de la cabina de control de accesos en los antiguos terrenos de Labein en Bilbao
- En Barakaldo, la adjudicación y ejecución de las obras de demolición del antiguo puesto de mando del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en la estación de Desierto, la adjudicación y realización del Anteproyecto y Proyecto de urbanización de la calle El Carmen, del Anteproyecto de urbanización de la zona comprendida entre la Avda. Altos Hornos y la ribera del Nervión, del Estudio Previo de ordenación de las parcelas EQ-1 y ZV-2 del Área de Galindo Este y del Estudio de Detalle de las parcelas RES AL-5, 6, 7, 8, 9 y Terciario.
- El seguimiento del plazo de garantía de las obras realizadas en Barakaldo, Alhóndiga, Basurto-San Mamés-Olabeaga y Abandoibarra.
- La ejecución de las tareas encaminadas a la comercialización de las parcelas de suelo propiedad de Bilbao Ría 2000.

La sociedad participada suscribió dos préstamos en 2009 y 2011 por un importe global de 230 millones de euros, para financiar el Programa de Inversiones hasta el año 2017, contando con la firma de dos comfort letters por parte de los socios en función de la participación social. Estas comfort letters fueron otorgadas en los años 2009 (préstamo de 180 millones) y 2011 (préstamo de 50 millones). El importe total pendiente de amortización al cierre de 2014 asciende a 127 millones de euros.

Las ventas del ejercicio ascendieron a 5,6 millones de euros, siendo el resultado del ejercicio cero.

ANEXO II

GRUPO ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO

Informe auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio 2014

Oficina Nacional de Auditoría

Índice

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES.
- III. OPINIÓN.
- IV. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.

I. Introducción

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Oficina Nacional de Auditoría en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria ha auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de SEPES y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración de SEPES es responsable de la formulación de las cuentas anuales del grupo de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 3 de la memoria adjunta y en particular de acuerdo con los principios y criterios contables, asimismo, es responsable del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de las citadas cuentas anuales estén libres de incorrección material.

Las cuentas consolidadas a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por el SEPES el 16 de septiembre de 2015 y fueron puestas a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría por su Directora General el 18 de septiembre de 2015.

SEPES inicialmente formuló las cuentas consolidadas el 27 de Marzo de 2015 y se pusieron a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría el mismo día. Dichas cuentas fueron modificadas en la fecha indicada en el párrafo anterior.

La información relativa a las cuentas anuales consolidadas queda contenida en el fichero GC0047_2014_F_150918_095407_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con 3660370C8C0F2116B3FF0F5BF5F03E2F1756E100A86DCAD8DC92A50791271ABF y está depositado en la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado.

II. Objetivo y alcance del trabajo: Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre si las cuentas consolidadas adjuntas expresan la imagen fiel, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público. Dichas normas exigen que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrección material.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los gestores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el gestor, así como la evaluación de la presentación global de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2014 de las sociedades participadas por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y cuyos datos sobre el valor neto contable y porcentaje de participación se detallan en la nota 1 y 2 de la memoria consolidada. Las cuentas anuales de estas sociedades participadas han sido auditadas por otros auditores tal y como se señala en dichas notas de la memoria y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas se basa, en lo relativo a las participaciones indicadas, únicamente en el informe de dichos auditores.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión de auditoría.

III. Opinión

En nuestra opinión, las cuentas consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Entidad Pública Empresarial del Suelo a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

IV. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

La Entidad ha elaborado un Informe de Gestión consolidado que contiene las explicaciones que se consideran oportunas respecto a la situación y evolución de SEPES y sus sociedades dependientes y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado por el Auditor Nacional Jefe de Equipo y por la Jefa de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría, en Madrid, a 21 de Septiembre de 2015.