

PROTOCOLO: 6/19

FECHA: 2 de Abril de 2019.

ENTIDAD: SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A.

ASUNTO: INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE, REFERIDAS AL EJERCICIO 2018.

EMITIDO POR: BLANCO, GONZALEZ Y MIER, S.L.
Censores Jurados de Cuentas Asociados.

Sociedad inscrita en el registro de Sociedades del Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas de España, con el número 144 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas, con el número S 0172.

Domicilio Social: C/ González del Valle, 6 -1º E - 33003 OVIEDO

A PETICIÓN DE: LA DIRECCION DE LA COMPAÑIA.



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto de lo señalado en el punto 2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre de la Memoria adjunta. En este punto la sociedad detalla aquellas situaciones que puedan generar incertidumbre y/o llevar asociadas riesgos importantes que pudieran suponer cambios significativos en las estimaciones contables

BLANCO, GONZÁLEZ Y MIER, S.L. CENSORES JURADOS DE CUENTAS ASOCIADOS:

Inscrita con el nº 144 en el Registro Especial de Sociedades de Auditores del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.
e Inscrita en el R.O.A.C. con el nº S 0172. Registro Mercantil de Asturias, Hoja 7, Fol. 72, Tomo 505, Libro 1, Sec 1ª Sociedades. C.I.F. B -33/099888.
DOMICILIO SOCIAL GONZÁLEZ DEL VALLE, Nº 6 -1ª E-, 33003-OVIEDO



71

realizadas, en el valor de los activos o pasivos, así como generar dudas acerca de la continuidad de la actividad de la empresa, hay que señalar las siguientes:

- a) Las que pudieran derivarse de alguna reclamación judicial efectuada por acreedores con los que aún se mantienen pleitos pendientes de resolución judicial firme, relacionados con el precio pagado por el suelo en el proceso expropiatorio y con los que se mantienen negociaciones para cerrar acuerdos que pongan fin a estos procesos reduciendo de forma considerable el riesgo asumido por posibles responsabilidades, fijando el precio y un calendario de pago fraccionando la deuda lo largo de los ejercicios 2019 y 2020.
- b) La necesaria revisión de toda la financiación existente para adaptarla a las nuevas condiciones del mercado en condiciones, tipos de interés y plazos de amortización que hagan viable su devolución íntegra.

Como aspectos mitigadores de la situación descrita se encuentran los siguientes:

- a) Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad y la UTE Polígono de Bobes, firmaron un acuerdo que fijó el importe para la liquidación total de la deuda derivada de la sentencia 164/2015, de 15 de julio de 2015 poniendo fin al procedimiento judicial abierto en 2015.
- b) Por resolución de fecha 21 de diciembre de 2018 el IDEPA concedió una subvención a Sogepsa para el desarrollo y ejecución de la Primera Fase del Polígono de Bobes mediante la aportación de los fondos necesarios para equilibrar el escenario de ingresos y gastos por un importe de 16.376.418,62 € y el 31 de diciembre de 2018 el Idepa anticipó la cantidad de 6.565.288,60 €, lo que permitió liquidar la deuda con la UTE Bobes.
- c) Poder iniciar el proceso de licitación de las Obras de la primera fase del polígono que quedarán terminadas en el primer semestre de 2020 y cumplir el compromiso de Sogepsa ante la Comisión Europea tras la apertura del procedimiento de infracción abierto en julio de 2014 nº 2012/4159 de finalizar las encomiendas vivas en un plazo de 36 meses desde el 01 de enero de 2018. Así mismo poder continuar operando, en régimen de libre concurrencia por las administraciones públicas y de acuerdo a la legislación comunitaria y a la legislación básica en materia de contratos la promoción, gestión y ejecución de nuevas promociones de gestión urbanística y urbanizaciones, así como labores de consultoría y asesoramiento.
- d) Se han firmado también varios acuerdos con acreedores, los cuales conformaban la mayor parte de la cantidad dotada por la empresa en concepto de provisión por responsabilidades, derivados de reclamaciones del justiprecio pagado por el suelo en el proceso expropiatorio, liquidando una parte de la deuda en el mes de febrero de 2019 y aplazando el resto hasta 2020. De este modo se reduce la incertidumbre sobre una posible insolvencia de la que pudiera derivarse una eventual solicitud judicial de pago inmediato por parte de algún acreedor.

- e) El 28 de diciembre de 2018, Sogepsa, junto con Liberbank y la Confederación Asturiana de la Construcción (CAC-ASPROCON) constituyeron una sociedad limitada denominada Sociedad de Gestión General y Promoción de Activos, S.L. (Sogesproa), que tiene por objeto social, la gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios aportados por los



socios. La aportación no dineraria de inmuebles le supone a Sogepsa un porcentaje de participación de un 49,97% en la nueva sociedad valorada en 86.504.407,08 euros (ver punto 24 de la memoria). Desde el punto de vista económico y de la propia actividad interna, la operación proporcionará además unos ingresos recurrentes para Sogepsa, al ser ésta la encargada de la gestión directa e integral de todos los activos aportados a la nueva sociedad SOGESPROA mediante un contrato específico, por el que percibirá unos ingresos mensuales que contribuirán a ir dotando de estabilidad progresiva la situación financiera general. Adicionalmente, el hecho de contar con una entidad financiera en el capital social de la nueva sociedad traslada una cierta confianza y estabilidad, frente a terceros, que no existía antes de la formalización de la operación.

f) La sociedad está llevando a cabo constantes negociaciones con las distintas entidades financieras y acreedoras en orden a la refinanciación de la deuda convencimiento tanto a corto como a largo plazo.

g) En los dos últimos años se han llevado a cabo ajustes presupuestarios para reducir al máximo los costes fijos de la sociedad, así como de los costes salariales. En este sentido, en el ejercicio 2018 se ha prorrogado el expediente de regulación temporal de empleo iniciado en 2017 con una reducción del 30% de la jornada de trabajo que ha finalizado el 31 de enero de 2019. Todo ello, junto con otras medidas tendentes a la renegociación de contratos con acreedores de la sociedad, en el orden de conseguir la reducción general de costes por todas las causas acreditadas. Los valores de los activos y pasivos están ajustados al principio de empresa en funcionamiento.

Tal como indican los valores de los activos y pasivos están ajustados al principio de empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección Incertidumbre Material relacionada con la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, hemos determinado que los aspectos que se describen a continuación son los aspectos más relevantes de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe:

Existencias y subvenciones suelo industrial

En la nota 1 de la Memoria se describe la actividad principal de la sociedad entre las que se incluye la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico para obtener suelo edificable y la actividad urbanizadora, promoviendo y realizando obras de infraestructura y dotación de

servicios en polígonos determinados. El principal activo de la sociedad está constituido por existencias de terrenos de promociones en curso y terrenos de promociones terminadas, clasificado en el epígrafe de existencias. Adicionalmente, tal y como se describe en la nota 10 de la memoria, la sociedad estima el valor de realización de sus existencias por medio de informes emitidos por sociedades de tasación independientes y homologadas determinando las correcciones valorativas por deterioro a registrar. Así mismo, en las notas 10 y 18 de la memoria, la compañía indica que, con respecto a las existencias de suelo industrial, existe *Convenio Marco de colaboración para la ejecución del Programa de Espacios Industriales del Principado de Asturias 2009-2012*, cuya aplicación deja cubiertos, a través de subvención, los deterioros y déficits que puedan afectarles, una vez acreditados fehacientemente por Sogepsa ante el Organismo concedente.

Debido a la naturaleza de las existencias- terrenos de promociones en curso y terrenos de promociones terminadas-, al específico tratamiento del suelo industrial, a la importancia del valor de estos activos y a la situación en que se encuentra el mercado, consideramos como aspecto relevante la valoración de dichos activos.

Nuestros procedimientos de auditoria han consistido, entre otros, en la comprobación de las valoraciones de existencias realizadas por la sociedad en base a informes de tasación de expertos independientes y de las correcciones valorativas por deterioro de existencias registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias. En relación con el suelo industrial, se ha verificado el Convenio Marco, se ha obtenido confirmación del mismo por parte del Organismo concedente y se ha analizado la imputación a resultados de la subvención destinada a cubrir los deterioros y déficits que afecten al suelo industrial, siguiendo los criterios establecidos en dicho convenio. También hemos comprobado que las notas 10 y 18 de la memoria contienen la información requerida en base al marco de información financiera aplicable.

Aportación no dineraria de activos recogidos en existencias y pasivos vinculados a los mismos a nueva sociedad

En la nota 24 de la Memoria se informa que la Sociedad ha participado en la sociedad de nueva creación Sociedad de Gestión General y Promoción de Activos S.L. (SOGESPROA) asumiendo el 49.97% del capital, asumiendo una aportación total 86.504.407,08 euros a través de una aportación íntegramente no dineraria, que ha consistido en activos inmobiliarios junto con la deuda también aportada y vinculada con algunos de los activos. Dicha aportación se acoge al régimen tributario previsto en la Ley del Impuesto sobre Sociedades

Debido a la importancia y valoración de los activos y pasivos transmitidos, a las plusvalías generadas en la operación, y al impacto que la misma tiene en la sociedad, ha sido considerado como aspecto relevante en nuestra auditoria.

Nuestros procedimientos de auditoria han consistido, entre otros, en verificar el valor razonable de los activos aportados, en comprobar el resultado que produce la operación y su categorización como permuta comercial, en comprobar el adecuado registro contable de la operación y su adecuada información en las cuentas anuales, en verificar la elevación a publico de la aportación, el porcentaje de toma de participación en la sociedad receptora y su



inscripción registral, en comprobar el acogimiento de la operación al régimen fiscal de fusiones escisiones y aportación de activos regulado en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de

auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Oviedo, 2 de Abril de 2019.



BLANCO, GONZÁLEZ Y MIER, S.L.
Censores Jurados de Cuentas Asociados,


Fdo: MARIA BLANCO LARRAINZAR
Socia-Auditora de Cuentas
N. R.O.A.C 16110



**BLANCO, GONZALEZ Y
MIER, S.L. CJC
ASOCIADOS**
2019 Núm.09/18/00771

COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Cuentas Anuales 2018

Cuentas Anuales 2018



28 DE MARZO 2019

Versión 1

INDICE

1. BALANCE DE SITUACIÓN.....	2
2. PERDIDAS Y GANANCIAS	4
3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	5
4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	7
5. MEMORIA	8
1. Actividad de la empresa	8
2. Bases de presentación de las cuentas anuales	9
3. Aplicación de resultados	12
4. Normas de registro y valoración	13
5. Inmovilizado tangible	23
6. Inversiones inmobiliarias.....	25
7. Inmovilizado intangible	26
8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.....	27
9. Instrumentos financieros.....	28
10. Existencias	37
11. Moneda extranjera	39
12. Situación fiscal	39
13. Ingresos y gastos	45
14. Provisiones y contingencias	46
15. Información sobre medio ambiente.....	47
16. Retribuciones a largo plazo al personal.....	48
17. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio	48
18. Subvenciones, donaciones y legados	48
19. Combinaciones de negocios.....	52
20. Negocios conjuntos	52
21. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	52
22. Hechos posteriores al cierre	53
23. Operaciones con partes vinculadas.....	53
24. Información de las aportaciones no dinerarias	56
25. Otra información.....	58
26. Información segmentada.....	59
27. Información sobre el derecho de emisión de gases efecto invernadero	59
28. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	59
6. INFORME DE GESTION.....	60



1. BALANCE DE SITUACIÓN

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018				
			2018	2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		89.776.275,08		1.604.853,91
I. Inmovilizado intangible	7	4.480,84		4.624,41
3. Patentes, licencias, marcas y similares		4.480,84		4.480,84
5. Aplicaciones informáticas		0,00		143,57
II. Inmovilizado material	5	19.047,46		40.302,58
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		19.047,46		40.302,58
III. Inversiones inmobiliarias	6	214.922,68		217.944,31
2. Construcciones		214.922,68		217.944,31
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a L/P	9,10,24	86.504.407,08		0,00
1. Instrumentos de patrimonio		86.504.407,08		0,00
V. Inversiones financieras a L/P	9	13.135,62		13.135,62
5. Otros Activos Financieros		13.135,62		13.135,62
VI. Activos por impuesto diferido	12	3.020.281,40		1.328.846,99
B) ACTIVO CORRIENTE		138.889.304,45		203.577.887,49
II. Existencias	10	101.838.478,61		191.028.774,28
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		693.011,95		693.011,95
3. Productos en curso		38.044.755,28		92.974.740,81
4. Productos terminados		63.010.919,01		97.271.229,15
6. Anticipos a proveedores		89.792,37		89.792,37
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		21.468.896,86		11.147.167,58
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio		6.074,09		615.447,67
4. Deudores varios		2.199,04		2.199,04
6. Activos por impuesto corriente	12	5,11		242,40
7. Otros créditos con las Administraciones públicas		21.461.618,62		10.529.278,47
V. Inversiones financieras a C/P	9	20,00		115.619,56
5. Otros Activos Financieros		20,00		115.619,56
VI. Periodificaciones a C/P		6.449,95		4.445,73
VII. Efectivo y otros activos equivalentes		15.374.459,03		1.281.890,34
1. Tesorería		15.374.459,03		1.281.890,34
TOTAL ACTIVO (A+B)		228.465.579,53		205.182.751,40



Handwritten signature

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		TOTAL 2018	2017
A) PATRIMONIO NETO		28.727.135,30	19.586.767,67
A-I) Fondos propios	8.9	28.484.498,15	15.621.387,71
I. Capital		22.200.000,00	22.200.000,00
1. Capital escriturado		22.200.000,00	22.200.000,00
III. Reservas		5.844.907,15	5.844.907,15
1. Legal, estatutaria		3.052.481,18	3.052.481,18
2. Otras reservas		2.792.425,97	2.792.425,97
V. Resultados de ejercicios anteriores		(12.423.539,44)	(10.077.300,20)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(12.423.539,44)	(10.077.300,20)
VII. Resultados del ejercicio		10.863.130,44	(2.346.239,24)
A-II) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	18	242.637,15	3.965.389,96
B) PASIVO NO CORRIENTE		147.480.683,96	146.444.700,09
I. Provisiones a L/P	14	391.416,99	3.548.952,74
4. Otras provisiones		391.416,99	3.548.952,74
II. Deudas a L/P	9	59.796.319,31	78.921.822,51
2. Deudas con entidades de crédito		35.398.881,06	65.778.324,81
5. Otros pasivos financieros		24.397.438,25	13.143.597,70
III. Deudas con Eª del grupo y asociadas a l/p		84.282.666,26	62.644.977,85
IV. Pasivos por impuesto diferido	12	3.020.281,40	1.328.946,99
C) PASIVO CORRIENTE		54.247.760,27	39.151.283,84
III. Deudas a C/P	9	26.681.914,42	27.007.800,54
2. Deudas con entidades de crédito		26.584.494,14	26.910.380,26
5. Otros pasivos financieros		97.420,28	97.420,28
IV. Deudas con Eª del grupo y asociadas a c/p		1.260.899,24	469.902,24
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		28.304.846,61	11.673.580,86
1. Proveedores	27	3.602.076,01	1.435.144,92
3. Acreedores varios		(122.782,21)	4.704.404,21
4. Personal (remuneraciones pte. de pago)		0,00	139,61
6. Otras deudas con las Administraciones públicas		17.800.029,57	375.760,54
7. Anticipos de clientes		5.025.623,24	5.158.131,58
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		228.485.579,53	205.182.751,40



Handwritten signature

2. PERDIDAS Y GANANCIAS

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			
	NOTA DE LA EMPRESA	(Debe/Haber)	(Debe/Haber)
		2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	13.1	98.964.048,58	3.787.179,35
a) Ventas		99.930.296,58	3.760.813,35
b) Prestaciones de servicios		33.750,00	26.366,00
2. Variación de existencias de p.dtos. terminados y en curso de fabricación	10	(89.190.295,67)	(6.014.816,79)
4. Aprovechamientos		(983.109,45)	(1.249.215,90)
a) Consumo de mercaderías		(3.039,50)	(607.232,18)
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(2.227,27)	(2.225,81)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(977.842,68)	(639.757,91)
5. Otros ingresos de la explotación		9.667.194,59	4.477.532,89
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.065,88	17.196,67
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	18	9.665.128,71	4.460.336,22
6. Gastos de personal		(807.581,87)	(804.285,21)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(604.062,96)	(573.837,42)
b) Cargas sociales		(203.498,91)	(230.447,79)
7. Otros gastos de explotación		(3.557.892,53)	(808.400,89)
a) Servicios exteriores		(261.618,14)	(266.592,23)
b) Tributos		(2.726.540,73)	(541.808,66)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(569.733,66)	0,00
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(24.725,11)	(25.487,89)
10. Exceso de provisiones		62.708,92	1.579.328,11
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	0,00
12. Otros Resultados		366.914,93	(35.268,97)
A.1) Resultado de explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		15.497.280,39	906.565,70
13. Ingresos financieros		26,98	903,64
b) De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		26,98	903,64
b2) De terceros		26,98	903,64
14. Gastos financieros		(3.393.256,00)	(3.907.603,91)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(752.907,38)	(666.420,29)
b) Por deudas con terceros		(2.408.568,12)	(3.164.640,81)
c) Por actualización de provisiones		(231.780,50)	(76.542,81)
A.2) Resultado financiero (12+13+14+15+16)		(3.393.229,02)	(3.906.700,27)
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1 + A.2)		12.104.051,37	(3.000.134,57)
18. Impuesto sobre beneficios	12	(1.240.920,93)	653.895,33
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3 + 18)		10.863.130,44	(2.346.239,24)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) Resultado del ejercicio (A.4 + 19)		10.863.130,44	(2.346.239,24)

3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2018			
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2018			
	NOTAS DE LA MEMORIA	2018	2017
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		10.863.130,44	(2.346.239,24)
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		842.175,00	2.566.021,26
I. Por valoración de activos y pasivos		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.122.900,00	3.408.028,35
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V. Efecto Impositivo		(280.725,00)	(862.007,09)
Total de ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		842.175,00	2.566.021,26
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(4.564.937,80)	(535.014,54)
VI. Por valoración de activos y pasivos		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos		0,00	0,00
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	18	(6.086.583,74)	(713.352,72)
IX. Efecto Impositivo	12	1.521.645,94	178.338,18
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		(4.564.937,80)	(535.014,54)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		7.140.367,64	(325.232,52)



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO TOTAL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2019													
Escribitura	No exige	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otras instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL	
22.200.000,00			5.844.907,16		(5.177.360,82)		(4.989.939,38)				1.944.393,24	19.912.000,19	
												0,00	0,00
												0,00	0,00
22.200.000,00	0,00	0,00	5.844.907,16	0,00	(5.177.360,82)	0,00	(4.989.939,38)	0,00	0,00	0,00	1.944.393,24	19.912.000,19	
							(2.346.239,24)				2.021.006,72	(326.232,52)	
												0,00	0,00
												0,00	0,00
22.200.000,00	0,00	0,00	5.844.907,16	0,00	(10.077.300,20)	0,00	(2.346.239,24)	0,00	0,00	0,00	3.985.399,96	19.566.767,87	
												0,00	0,00
												0,00	0,00
22.200.000,00	0,00	0,00	5.844.907,16	0,00	(10.077.300,20)	0,00	(2.346.239,24)	0,00	0,00	0,00	3.985.399,96	19.566.767,87	
							10.263.130,44				(3.722.762,81)	7.140.367,63	
												0,00	

4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018			
	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2018	31/12/2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		12.104.051,37	(3.000.134,57)
2. Ajustes del resultado		(3.598.206,01)	(1.913.173,55)
a) Amortización del inmovilizado(+)	5-6 y 7	24.725,11	25.487,89
d) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	9	883.217,99	42.381,85
c) Variación de provisiones(+/-)	14	2.199.349,68	(1.354.588,50)
d) Imputación de subvenciones (-)	18	(9.665.128,71)	(4.460.336,22)
g) Ingresos financieros (-)		(26,98)	(903,64)
h) Gastos financieros (+)		3.161.475,50	3.831.081,10
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(1.818,60)	3.723,87
3. Cambios en el capital corriente.		103.412.187,83	3.840.928,57
a) Existencias (incremento -, reducción +)		89.076.811,34	5.972.434,84
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (incremento -, reducción +)		7.455.170,92	698.232,24
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (incrementos +, disminuciones -)		9.982.253,23	(1.197.355,43)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) provisiones		(3.102.047,66)	(1.630.383,08)
4. Otros flujos de efectivos de las actividades de explotación.		(2.692.168,65)	(3.280.909,33)
a) Pagos de intereses (-)		(2.692.190,52)	(3.281.641,28)
c) Cobro de intereses (+)		26,98	903,64
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre sociedades (+/-)		(5,11)	(171,69)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		109.225.864,54	(4.353.288,88)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones(-)		(86.389.112,31)	(87.251,16)
c) Inmovilizado material		(304,79)	(1.651,60)
d) Inversiones inmobiliarias		(86.504.407,08)	0,00
g) Otros activos		115.599,56	(85.599,56)
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00	1.200,00
g) Otros activos		0,00	1.200,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(86.389.112,31)	(86.051,16)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(8.744.183,54)	711.139,82
a) Emisión		22.253.619,29	18.279.892,42
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		22.253.619,29	18.279.892,42
4. Otras deudas (+)		0,00	0,00
b) Devolución y amortización de :		(30.997.802,83)	(17.568.752,60)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(30.423.875,46)	(17.568.752,60)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(573.927,37)	0,00
4. Otras deudas (-)		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(8.744.183,54)	711.139,82
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-6+/-12+/-D)		14.082.568,69	(3.728.200,22)
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		1.281.890,34	5.010.080,56
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		15.374.459,03	1.281.890,34



5. MEMORIA

1. Actividad de la empresa

La Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A. (**Sogepsa**) se constituyó el 11 de diciembre de 1984, por escritura autorizada por el Notario de Oviedo D. Alfredo García-Bernardo Landeta (Julio Orón Bonilla 683), comenzando sus operaciones el 1 de enero de 1985 por un periodo de cincuenta años.

El domicilio social se encuentra actualmente en Oviedo, calle Fruela, nº 5, planta 3ª.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Oviedo, Tomo 569, Libro 373, Folio 67, Hoja 1.611.

El objeto social es la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico para promocionar y obtener suelo edificable, comprendiendo la redacción de todo tipo de instrumentos de ordenación urbanística, así como proyectos de urbanización previstos en la legislación vigente, para su tramitación por el organismo competente; la actividad urbanizadora, promoviendo y gestionando urbanizaciones y realizando obras de infraestructura y dotación de servicios en polígonos determinados; la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización; la gestión de promociones públicas de edificaciones y equipamientos colectivos de todas clases; el asesoramiento, la realización de estudios y la asistencia técnica a Administraciones Públicas, en materias propias del objeto social; el estudio, construcción y desarrollo de toda clase de obras, sean públicas o privadas; la adquisición, promoción, desarrollo, construcción, explotación y venta de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones, locales comerciales, oficinas y, en general, todo tipo de bienes inmuebles, infraestructuras y concesiones; la promoción y explotación de tales inmuebles mediante cualquier título, y la prestación de servicios de estudio, asesoramiento, administración y gestión para terceros propietarios de los mismos; la adquisición por compra, denuncia o concesión y su explotación y venta, de terrenos, minas, canteras, aprovechamientos de agua, talleres, industrias o actividades de servicios, de cualquier tipo o clase anejas al ramo de la construcción; y la construcción, explotación, conservación y mantenimiento de todo tipo de viviendas, apartamentos, urbanizaciones, edificios, oficinas, locales comerciales, naves industriales y polígonos, tanto residenciales como industriales, y de todo tipo de bienes inmuebles.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la compañía total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La dirección, administración y representación de la Sociedad están encomendadas a un Consejo de Administración y una Comisión Ejecutiva, integrados por diez y cinco miembros respectivamente.



2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre de 2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Asimismo, el Estado de Flujos de Efectivo se ha preparado de acuerdo con las normas y criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad y reflejan la evolución y situación de los recursos líquidos de la Sociedad.

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2018 se han seguido los principios contables y normas de valoración descritos en la Nota 4.

No existe ningún principio contable obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado otros principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

La elaboración de las cuentas anuales requiere la adopción por parte de los administradores de la Sociedad de ciertos juicios y estimaciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes registrados de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones son constantemente revisadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo estas circunstancias. Fundamentalmente, estas estimaciones se refieren a la valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos, a la vida útil de los activos tangibles e intangibles, así como la probabilidad de ocurrencia de los pasivos de importe indeterminado o contingentes.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.



En concreto, con respecto a las situaciones que puedan generar incertidumbre y/o llevar asociadas riesgos importantes que pudieran suponer cambios significativos en las estimaciones contables realizadas, o en el valor de los activos o pasivos, así como generar dudas acerca de la continuidad de la actividad de la empresa, hay que señalar las siguientes:

- a) Las que pudieran derivarse de alguna reclamación judicial efectuada por acreedores con los que aún se mantienen pleitos pendientes de resolución judicial firme, relacionados con el precio pagado por el suelo en el proceso expropiatorio y con los que se mantienen negociaciones para cerrar acuerdos que pongan fin a estos procesos reduciendo de forma considerable el riesgo asumido por posibles responsabilidades, fijando el precio y un calendario de pago fraccionando la deuda a lo largo de los ejercicios 2019 y 2020.
- b) La necesaria revisión de toda la financiación existente para adaptarla a las nuevas condiciones del mercado en condiciones, tipos de interés y plazos de amortización que hagan viable su devolución íntegra.

Como aspectos mitigadores de la situación descrita se encuentran los siguientes:

- a) Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad y la UTE Polígono de Bobes, firmaron un acuerdo que fijó el importe para la liquidación total de la deuda derivada de la sentencia 164/2015, de 15 de julio de 2015, que estimaba parcialmente la demanda formulada y, como resultado de la misma, la cantidad acordada con el acreedor fue abonada por Sogepsa el 31 de diciembre de 2018 poniendo fin al procedimiento judicial abierto en 2015.
- b) Por resolución de fecha 21 de diciembre de 2018 el IDEPA concedió una subvención a Sogepsa para el desarrollo y ejecución de la Primera Fase del Polígono de Bobes mediante la aportación de los fondos necesarios para equilibrar el escenario de ingresos y gastos por un importe de 16.376.418,62 € y el 31 de diciembre de 2018 el Idepa anticipó la cantidad de 6.565.288,60 €, lo que permitió liquidar la deuda con la UTE Bobes.
- c) Poder iniciar el proceso de licitación de las Obras de la primera fase del polígono que quedarán terminadas en el primer semestre de 2020 y cumplir el compromiso de Sogepsa ante la Comisión Europea tras la apertura del procedimiento de infracción abierto en julio de 2014 nº 2012/4159 de finalizar las encomiendas vivas en un plazo de 36 meses desde el 01 de enero de 2018. Así mismo poder continuar operando, en régimen de libre concurrencia por las administraciones públicas y de acuerdo a la legislación comunitaria y a la legislación básica en materia de contratos la promoción, gestión y ejecución de nuevas promociones de gestión urbanística y urbanizaciones así como labores de consultoría y asesoramiento.



Antonia Rueda

- d) Se han firmado también varios acuerdos con acreedores, los cuales conformaban la mayor parte de la cantidad dotada por la empresa en concepto de provisión por responsabilidades, derivados de reclamaciones del justiprecio pagado por el suelo en el proceso expropiatorio, liquidando una parte de la deuda en el mes de febrero de 2019 y aplazando el resto hasta 2020. De este modo se reduce la incertidumbre sobre una posible insolvencia de la que pudiera derivarse una eventual solicitud judicial de pago inmediato por parte de algún acreedor.
- e) El 28 de diciembre de 2018, Sogepsa, junto con Liberbank y la Confederación Asturiana de la Construcción (CAC-ASPROCON) constituyeron una sociedad limitada denominada Sociedad de Gestión General y Promoción de Activos, S.L. (Sogesproa), que tiene por objeto social, la gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios aportados por los socios. La aportación no dineraria de inmuebles le supone a Sogepsa un porcentaje de participación de un 49,97% en la nueva sociedad valorada en 86.504.407,08 euros (ver punto 24 de la memoria). Desde el punto de vista económico y de la propia actividad interna, la operación proporcionará además unos ingresos recurrentes para Sogepsa, al ser ésta la encargada de la gestión directa e integral de todos los activos aportados a la nueva sociedad SOGESPROA mediante un contrato específico, por el que percibirá unos ingresos mensuales que contribuirán a ir dotando de estabilidad progresiva la situación financiera general. Adicionalmente, el hecho de contar con una entidad financiera en el capital social de la nueva sociedad traslada una cierta confianza y estabilidad, frente a terceros, que no existía antes de la formalización de la operación.
- f) La sociedad está llevando a cabo constantes negociaciones con las distintas entidades financieras y acreedoras en orden a la refinanciación de la deuda con vencimiento tanto a corto como a largo plazo.
- g) En los dos últimos años se han llevado a cabo ajustes presupuestarios para reducir al máximo los costes fijos de la sociedad así como de los costes salariales. En este sentido, en el ejercicio 2018 se ha prorrogado el expediente de regulación temporal de empleo iniciado en 2017 con una reducción del 30% de la jornada de trabajo que y ha finalizado el 31 de enero de 2019. Todo ello, junto con otras medidas tendentes a la renegociación de contratos con acreedores de la sociedad, en el orden de conseguir la reducción general de costes por todas las causas acreditadas.

Los valores de los activos y pasivos están ajustados al principio de empresa en funcionamiento.



2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

No existen razones que obliguen a modificar la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo del ejercicio anterior, siendo comparables las cuentas anuales del ejercicio con las del precedente, sin necesidad de haber realizado ninguna adaptación de los importes del ejercicio precedente para facilitar esa comparación.

2.5. Agrupación de partidas

Se ha mantenido el formato de presentación de cuentas previsto en el Plan General de Contabilidad.

2.6. Elementos registrados en varias partidas

Todos los elementos patrimoniales están recogidos en una única partida del balance.

2.7. Cambios en criterios contables

No se han producido cambios en los criterios contables aplicados desde la adaptación al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

2.8. Correcciones atribuibles a ejercicios anteriores

No se han detectado errores existentes a cierre de ejercicio que obliguen a reformular las cuentas.

3. Aplicación de resultados

3.1. Base de reparto

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018 es la siguiente:

Base de reparto	2018	2017
Beneficios / Pérdidas	10.863.130,44	(2.346.239,24)
Distribución	Importe	Importe
Reserva legal	1.086.313,04	0,00
Reserva voluntaria	0,00	0,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	9.776.817,40	(2.346.239,24)
Total	10.863.130,44	(2.346.239,24)



Santer Rueda

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2018, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos tangibles.

4.1.1. Propiedad industrial

Recoge el valor de la marca comercial. Al ser la vida útil de este inmovilizado indefinida no se practica amortización, tan sólo se recogería el posible deterioro del valor de la marca si se produjese.

4.1.2. Aplicaciones informáticas

Los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión de la Sociedad se registran con cargo al epígrafe "Aplicaciones Informáticas" del balance de situación.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

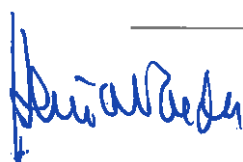
La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un período de cuatro años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

4.1.3. Anticipos para inmovilizaciones intangibles

Recoge los anticipos a proveedores para la elaboración de programas informáticos que constituirán un inmovilizado intangible para la Sociedad en el momento de su puesta en funcionamiento.

4.1.4. Deterioro de valor de activos tangibles e intangibles

En la fecha de cada balance de situación, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos



hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

4.2. Inmovilizado tangible

Los activos tangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los gastos activados incluyen los gastos financieros relativos a la financiación externa devengados únicamente durante el período de generación de los activos, siempre que sea probable que generen beneficios económicos futuros.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado tangible, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.



Sanja Audi

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos tangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos:

Años de vida útil estimada:

- Construcciones (*): 8,99 años
- Instalaciones técnicas (*): 10 años
- Mobiliario: 10 años
- Equipos de oficina: 10 años
- Equipos para procesos de información: 4 años
- Elementos de transporte: 6,25 años
- Otro inmovilizado tangible: 6,67 años

(*) Si bien el criterio general de amortización de estos elementos es el especificado, se ha ajustado la amortización de los elementos afectos al contrato de arrendamiento de la sede social según la modificación de este contrato en 2012, ajustando la amortización a la vigencia del nuevo contrato de tres años.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados. Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

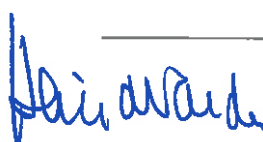
4.3. Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad mantiene entre sus activos dos inmuebles de su propiedad. Se ha reclasificado el activo por el valor de esta propiedad y se muestra bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". Su amortización es análoga a lo especificado en el apartado de inmovilizado tangible.

4.4. Arrendamientos

Los activos tangibles adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de



la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones tangibles propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el período más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación del inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

4.5. Instrumentos financieros

4.5.1. Activos financieros no corrientes y otros activos financieros

Cuando son reconocidos inicialmente, se contabilizan por su valor razonable más, excepto en el caso de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción que son directamente imputables.

En el caso de la aportación no dineraria de inmuebles a Sogesproa, por las características de la operación se califica de permuta comercial, valorándose las participaciones recibidas a valor razonable, el cual se atribuye en escritura pública como valor de los inmuebles entregados. Como resultado de dicha operación la Sociedad participa en la entidad de nueva creación en un 49,97%.

En el balance de situación, los activos financieros se clasifican entre corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea menor/igual o superior/posterior a doce meses.

4.5.2. Préstamos y cuentas a cobrar

Activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables no negociados en un mercado activo. Tras su reconocimiento inicial, se valoran a su "coste amortizado", usando para su determinación el método del "tipo de interés efectivo".

Por "coste amortizado" se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o en menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.



Handwritten signature in blue ink.

Los depósitos y fianzas se reconocen por el importe desembolsado para hacer frente a los compromisos contractuales.

Se reconocen en el resultado del período las dotaciones y retrocesiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

4.5.3. Inversiones a mantener hasta su vencimiento

Activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables y con vencimiento fijo en los que la Sociedad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su finalización. Tras su reconocimiento inicial, se valoran también a su coste amortizado.

4.5.4. Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

Incluye la cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Figuran en el balance de situación por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en la cuenta de resultados.

4.5.5. Activos financieros mantenidos para negociar

Se incluyen activos financieros adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo e instrumentos derivados siempre que no sean contratos de garantía financiera ni hayan sido designados como instrumentos de cobertura. Se valoran por su valor razonable, que inicialmente será el valor razonable de la contraprestación entregada. Los cambios en el valor razonable se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después de su reconocimiento inicial como tales, se contabilizan por su valor razonable, excepto que no coticen en un mercado activo y su valor razonable no pueda estimarse de forma fiable, que se miden por su costo o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

4.5.6. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes o grupos de activos se clasifican como mantenidos para la venta, cuando su valor libros se va a recuperar fundamentalmente a través de la venta y no mediante su uso continuado. Para que esto suceda, los activos o grupos de activos han de estar en sus condiciones actuales disponibles para la venta inmediata, y su venta debe ser altamente probable.

4.5.7. Patrimonio neto

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad, si los hubiera, se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

4.5.8. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como capital. No existe otro tipo de acciones.



Los gastos directamente atribuibles a la emisión o adquisición de nuevas acciones se contabilizarán en el patrimonio neto como una deducción del importe del mismo.

4.5.9. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. La Sociedad no mantiene pasivos financieros mantenidos para negociar ni pasivos financieros a valor razonable fuera de los instrumentos de cobertura que se muestran según las normas específicas para dichos instrumentos.

4.5.10. Débitos y partidas a pagar

Los préstamos o posibles descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes a no ser que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran a su valor nominal.

4.5.11. Clasificación de deudas entre corrientes y no corrientes

En el balance de situación adjunto, las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como deudas corrientes aquéllas con vencimiento igual o anterior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

Aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

4.5.12. Criterios aplicados para determinar la existencia de deterioro

- **Créditos por operaciones comerciales:** se realiza un estudio particular de cada caso o incidencia y se determina un deterioro siempre que existan dudas acerca de su recuperabilidad.



- **Créditos por operaciones no comerciales y valores representativos de deuda:** se realiza un estudio para detectar situaciones que puedan ocasionar reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros y se calcula el valor actual de los flujos estimados. En el caso de valores representativos de deuda negociados en un mercado activo se utiliza el valor de mercado como sustitutivo del valor actual de los flujos de efectivo.
- **Inversiones en instrumentos de patrimonio:** se realiza un estudio para detectar situaciones de deterioro, que se entenderá producido cuando se de un descenso en su valor razonable significativo y prolongado en el tiempo.

Los gastos por deterioro e ingresos por reversión de los mismos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros deteriorados causan baja definitiva cuando después de un estudio se concluye que no existen posibilidades de recuperación.

4.5.13. Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran o cuando se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo, siempre que se hayan transferido los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Los pasivos financieros se dan de baja cuando la obligación se haya extinguido.

4.5.14. Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros: intereses, primas o descuentos, dividendos, etc.

Los intereses se registran utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los dividendos se registran en el momento en el que nace el derecho a percibirlos.

4.6. Existencias

Las existencias recogen los trabajos en curso de la Sociedad, así como los productos terminados, por imputación de los costes directos de cada una de las actuaciones y de los indirectos en aquellos casos en que se produzcan.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En las existencias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros, en los términos previstos en la norma sobre el inmovilizado tangible. Por tanto, la inclusión de gastos financieros en el precio de adquisición se produce siempre



que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo, y hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinada a la adquisición de estos activos.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, el importe de la corrección será objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados y diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.


Santana

4.8. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos del ejercicio se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias y forman parte del resultado, excepto cuando proceda su imputación directa al patrimonio neto, en cuyo caso se presenta en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

4.9. Provisiones y contingencias

Las responsabilidades probables o ciertas de cualquier naturaleza, con origen en litigios en curso, reclamaciones, avales, garantías, indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada, se provisionan contra los resultados del ejercicio, de acuerdo con una estimación razonable de su cuantía.

4.9.1. Provisión para impuestos

Recoge los importes devengados y no liquidados por impuestos no recuperables de los que la Sociedad resulta ser sujeto pasivo. Se calcula según el reglamento u ordenanza aplicables en cada caso concreto y se da de baja una vez llega la liquidación definitiva del impuesto o a la prescripción.

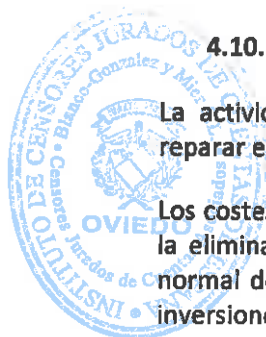
4.9.2. Provisión para otras responsabilidades

Hace referencia a litigios en curso, por diferencias en criterios de valoración de bienes adquiridos, pendientes de resolución, así como posibles contingencias futuras por diferencias de precios en la valoración de suelo.

4.10. Actuaciones con incidencia en el medio ambiente

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medio ambiente.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.



El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Los gastos incurridos en el ejercicio 2018 de naturaleza medioambiental no han tenido un importe significativo en la cuenta de resultados.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tienen suscritas.

4.11. Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o haberes variables y sus gastos asociados.

No existe ninguna remuneración a largo plazo en forma de prestación definida gestionada internamente no se reconoce pasivo alguno en este concepto.

4.12. Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

Se consideran personas vinculadas a la Sociedad las siguientes:

- Los accionistas significativos de la Sociedad, entendiéndose por tales los que posean directa o indirectamente participaciones iguales o superiores al 5%, así como los accionistas que sin ser significativos hayan ejercido la facultad de proponer la designación de algún miembro del Consejo de Administración.
- Los administradores y directivos de la Sociedad y su familia cercana.

Las operaciones comerciales o financieras con partes vinculadas se realizan a precio de mercado.



Están clasificados bajo este epígrafe los activos que formando parte de las inversiones a largo plazo de la empresa, tanto inversiones financieras como inmovilizados destinados a la explotación, la empresa decide enajenarlos.

Dentro de esta partida están incluidos los activos utilizados en las actividades interrumpidas.

Los activos financieros no corrientes y sus pasivos asociados se valoran a valor razonable y los inmovilizados tangibles al menor entre el valor razonable y el valor neto contable menos sus gastos estimados de venta, en el momento en que un inmovilizado se reclasifica se detiene el proceso de amortización.

Solo se reclasifican como activos no corrientes disponibles para venta cuando se han iniciado acciones para efectuar la venta y esta es altamente probable.

El movimiento del inmovilizado tangible es el siguiente:

2018	Saldo inicial	Ampliaciones o mejoras	Bajas	Saldo final
Edificios	175.690,39	0,00	0,00	175.690,39
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	542.063,18	304,79	0,00	542.367,97
Totales	717.753,57	304,79	0,00	718.058,36
2017	Saldo inicial	Ampliaciones o mejoras	Bajas	Saldo final
Edificios	175.690,39	0,00	0,00	175.690,39
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	562.448,24	1.651,60	22.036,66	542.063,18
Totales	738.138,63	1.651,60	22.036,66	717.753,57

El movimiento de la amortización acumulada del inmovilizado tangible es el siguiente:

2018	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
A.A. Edificios	175.690,39	0,00	0,00	175.690,39
A.A. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	501.760,60	21.559,91	0,00	523.320,51
Totales	677.450,99	21.559,91	0,00	699.010,90
2017	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
A.A. Edificios	175.690,39	0,00	0,00	175.690,39
A.A. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	501.485,12	22.312,14	22.036,66	501.760,60
Totales	677.175,51	22.312,14	22.036,66	677.450,99

No se han producido durante los ejercicios 2018 y 2017 variaciones en el resultado derivadas de operaciones con el inmovilizado tangible.

Handwritten signature

5.1. Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2018 existe inmovilizado tangible en uso con un valor contable de 513.919,46 € que está totalmente amortizado.

Bienes totalmente amortizados	2018	2017
Edificios	175.690,39	175.690,39
Mobiliario	48.175,61	46.103,37
Instalaciones	124.617,04	124.617,04
Otro inmovilizado tangible	105.188,33	105.188,33
Equipo de oficina	5.517,04	5.367,04
Equipos proceso de información	54.731,05	51.191,01
Total	513.919,46	508.157,18

5.2. Compromisos

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene contratos firmados para la compraventa de activos.

5.3. Seguros

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado tangible. La cobertura de esta póliza se considera suficiente.

5.4. Coeficientes de amortización

Inmovilizado tangible	2018	2017
Construcciones (*)	11,12%	11,12%
Instalaciones (*)	10%	10%
Mobiliario	10%	10%
Equipos de oficina	10%	10%
Equipos proceso de información	25%	25%
Otro inmovilizado tangible	15%	15%

(*) Corresponden a las inversiones realizadas en obras en la sede social de la entidad. Se ha ajustado la amortización de los elementos afectos al contrato de arrendamiento de la sede social según las modificaciones de este contrato en 2012 y 2014, ajustando la amortización a la vigencia del nuevo contrato de tres años y posteriormente, amortizando por completo las instalaciones de la segunda planta que causaron baja en 2014.

La Sociedad amortiza todos los elementos del inmovilizado tangible de forma lineal. No se han realizado ni revertido otras correcciones valorativas.



Antonio Rueda

6. Inversiones inmobiliarias

En el Balance aparecen como inversiones inmobiliarias dos pisos sitos en la calle González del Valle nº 7 de Oviedo, que aparecen en los libros de la empresa por un valor de coste de 302.163,14 €, siendo el valor estimado del terreno de 151.081,57 €. Ambos pisos están disponibles para ser arrendados a terceros para el uso de oficinas y tienen una superficie útil en conjunto de 245 m².

2018	Saldo inicial	Ampliaciones o mejoras	Bajas	Saldo final
Inversiones Inmobiliarias	302.163,14	0,00	0,00	302.163,14
Totales	302.163,14	0,00	0,00	302.163,14
2017	Saldo inicial	Ampliaciones o mejoras	Bajas	Saldo final
Inversiones Inmobiliarias	302.163,14	0,00	0,00	302.163,14
Totales	302.163,14	0,00	0,00	302.163,14

El movimiento de la amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

2018	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
A.A. Inversiones Inmobiliarias	84.218,83	3.021,63	0,00	87.240,46
Totales	84.218,83	3.021,63	0,00	87.240,46
2017	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
A.A. Inversiones Inmobiliarias	81.197,20	3.021,63	0,00	84.218,83
Totales	81.197,20	3.021,63	0,00	84.218,83

6.1. Ingresos y gastos relacionados con las inversiones inmobiliarias

No hay ingresos derivados de las inversiones inmobiliarias en 2018 al igual que ya ocurrió en el ejercicio 2017.

Los gastos derivados de las inversiones inmobiliarias ascienden a 4.307,52 € (4.292,68 € en el año 2017) que corresponden a 2.167,49 € de gastos de comunidad y 2.140,03 € de impuestos sobre bienes inmuebles.

6.2. Coeficientes de amortización

Inversiones Inmobiliarias	Porcentaje
Inmuebles	2%



7. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible recoge la inversión en *software* a medida y aplicaciones informáticas compradas externamente. Estas inversiones se amortizan en cuatro años desde su puesta en funcionamiento. Los gastos asociados como mantenimiento u actualizaciones se consideran gasto del ejercicio.

Las aplicaciones asociadas a *hardware*, como sistemas operativos y similares, se consideran parte de los equipos en los que están integrados.

El movimiento de las cuentas que integran el inmovilizado intangible ha sido el siguiente:

2018	Saldo inicial	Ampliaciones o mejoras	Bajas	Traspasos		Saldo final
				Debe	Haber	
Patentes, licencias, marcas y similares	4.480,84	0,00	0,00	0,00	0,00	4.480,84
Aplicaciones informáticas	603.016,46	0,00	0,00	0,00	0,00	603.016,46
Total	607.497,30	0,00	0,00	0,00	0,00	607.497,30

2017	Saldo inicial	Ampliaciones o mejoras	Bajas	Traspasos		Saldo final
				Debe	Haber	
Patentes, licencias, marcas y similares	4.480,84	0,00	0,00	0,00	0,00	4.480,84
Aplicaciones informáticas	619.270,23	0,00	16.253,77	0,00	0,00	603.016,46
Total	623.751,07	0,00	16.253,77	0,00	0,00	607.497,30

2018	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
A.A. Aplicaciones informáticas	602.872,89	143,57	0,00	603.016,46
Total	602.872,89	143,57	0,00	603.016,46

2017	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
A.A. Aplicaciones informáticas	618.972,54	154,12	16.253,77	602.872,89
Total	618.972,54	154,12	16.253,77	602.872,89



Financiera

7.1. Bienes totalmente amortizados

Bienes totalmente amortizados	2016	2017
Aplicaciones informáticas	603.016,46	602.400,00
Total	603.016,46	602.400,00

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamientos financieros

La Sociedad no dispuso en el ejercicio de bienes en régimen de arrendamiento financiero.

8.2. Arrendamientos operativos

8.2.1. La Sociedad como arrendadora

La Sociedad arrendó un espacio para una antena de telefonía que generó unos ingresos de 2.065,88 € durante 2018 (2.031,07 € en 2017).

8.2.2. La Sociedad como arrendataria

La Sociedad es arrendataria de una planta en el edificio donde tiene su sede social. El importe de este arrendamiento se actualiza cada año según la subida del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística a la fecha de la renovación. El contrato de arrendamiento es cancelable con el preaviso estipulado.

Los gastos reconocidos en el resultado del ejercicio por arrendamientos de locales ascienden a la cantidad de 46.796,77 € (71.296,20 € en 2017).

La Sociedad disponía de otros bienes en régimen de arrendamiento cuya información más relevante es la siguiente:

Otros bienes en régimen de arrendamiento	2018	2017
Cuotas ejercicios anteriores	2.911,80	1.392,60
Cuotas satisfechas en el ejercicio	1.519,20	1.519,20
Importes a abonar en el ejercicio sig.	126,60	1.519,20
Importes a abonar en los cuatro ejercicios siguientes	0,00	126,60
Coste de los bienes de origen	3.766,61	3.766,61

Corresponde a un contrato con una duración de 36 meses que comenzó en febrero de 2016 y finaliza en enero de 2019.




9. Instrumentos financieros

9.1. Categorías de activos financieros

Los activos financieros de los que dispone la Sociedad se clasifican como sigue:

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: compuesto por fianzas constituidas a largo y a corto plazo.
- Préstamos y partidas a cobrar: incluye las fianzas recibidas a corto plazo y los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (incluidos derechos de cobro con las Administraciones Públicas), ambos incluidos en créditos y otros.
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

	Activos financieros no corrientes				2018	2017
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros			
	2018	2017	2018	2017		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	13.135,62	13.135,62	13.135,62	13.135,62
Total	0.00	0.00	13.135,62	13.135,62	13.135,62	13.135,62

	Activos financieros corrientes				2018	2017
	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros			
	2018	2017	2018	2017		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	20,00	115.619,56	20,00	115.619,56
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	21.469.896,86	11.147.167,58	21.469.896,86	11.147.167,58
Total	0,00	0,00	21.496.916,86	11.262.787,14	21.496.916,86	11.262.787,14

9.2. Categorías de pasivos financieros

Los pasivos financieros de los que dispone la Sociedad se clasifican como sigue:

- Débitos y partidas a pagar: compuesto por deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo.
- Deudas con empresas del grupo y asociadas.
- Otros: incluye las deudas a largo plazo transformables en subvenciones, fianzas recibidas a corto plazo, así como acreedores que se detallan a continuación (incluye las deudas con Administraciones Públicas).



JanialRus

	Pasivos financieros no corrientes				2018	2017
	Deudas con entidades de crédito		Otros			
	2018	2017	2018	2017		
Débitos y partidas a pagar	35.398.881,06	65.778.324,81	24.397.438,25	13.143.597,70	59.796.319,31	78.921.922,51
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	84.282.666,26	62.644.977,85	84.282.666,26	62.644.977,85
Total	35.398.881,06	65.778.324,81	108.680.104,51	75.788.575,55	144.078.985,57	141.566.900,36

	Pasivos financieros corrientes				2018	2017
	Deudas con entidades de crédito		Otros			
	2018	2017	2018	2017		
Débitos y partidas a pagar	26.584.494,14	26.910.380,26	26.402.366,89	11.771.001,14	52.986.861,03	38.681.381,40
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	1.260.899,24	469.902,24	1.260.899,24	469.902,24
Total	26.584.494,14	26.910.380,26	27.663.266,13	12.240.903,38	54.247.760,27	39.151.283,64

9.3. Reclasificaciones

No hay reclasificaciones en 2018.

9.4. Clasificación por vencimientos

9.4.1. Activos financieros:

- Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento a largo plazo se componen de fianzas constituidas a largo plazo sin vencimiento determinado.
- Los activos financieros no corrientes incluidos en instrumentos de patrimonio corresponden a la inversión en participaciones de Sogesproa (ver. Punto 24 de la Memoria).
- Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento a corto plazo se componen por fianzas con vencimiento durante el ejercicio 2019.
- En los préstamos y partidas a cobrar, figuran los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, cuyo vencimiento es a corto plazo durante el ejercicio 2019.



Handwritten signature in blue ink.

9.4.2. Pasivos financieros:

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales todas las obligaciones derivadas de las líneas de crédito y préstamos con entidades financieras de la sociedad han sido atendidas, estando en su totalidad al corriente de pago.

Los débitos y partidas a pagar respecto a las deudas con entidades de crédito mostrados en el cuadro anterior, clasificados según su vencimiento, son los siguientes:

Líneas de Crédito					
Vencimiento	Entidad de crédito	Vinculación	Tipo	Límite	Saldo dispuesto
28/02/2019	Banco Santander	La Cardosa	0,11%	1.700.000	1.699.809,55
30/04/2019	Banco Sabadell	Guadamía 2ª Fase	Eur. + 2,20%	677.000	677.000,00
11/05/2019	Caja Rural	Barres 3ª Fase	0,10%	3.145.000	3.145.000,00
Total a corto plazo				5.522.000	5.521.809,55
30/04/2020	Banco Sabadell	Guadamía 2ª Fase	Eur. + 2,20%	400.000	399.881,06
Total a largo plazo				400.000	399.881,06
Total Líneas de Crédito				5.922.000	5.921.690,61

Préstamos				
Entidad	Vinculación	Tipo	Vencimiento	Importe
Banco Sabadell	Bobes	Eur.+2,43%	16/03/2019	2.500.000,00
Liberbank	Bobes	Eur.+2,57%	16/04/2019	2.500.500,00
BBVA	Lloreda	Eur.+4,60%	30/04/2019	9.000.000,00
BBVA	Bobes	Eur.+2,75%	16/10/2019	6.300.000,00
Total a corto plazo				20.300.500,00
Banco Sabadell	Bobes	Eur.+2,43%	16/03/2020	3.100.000,00
Liberbank	Bobes	Eur.+2,57%	16/04/2020	3.099.000,00
BBVA	Lloreda	Eur.+4,60%	30/04/2020	12.000.000,00
BBVA	Bobes	Eur.+2,75%	16/10/2020	8.400.000,00
Total 2020				26.599.000,00
Banco Sabadell	Bobes	Eur.+2,43%	16/01/2021	4.200.000,00
Liberbank	Bobes	Eur.+2,57%	16/01/2021	4.200.000,00
Total 2021				8.400.000,00
Total a largo plazo				34.999.000,00
Total Préstamos				55.299.500,00

La deuda con entidades de crédito por intereses devengados a 31 de diciembre de 2018 se eleva a 762.184,59 € (1.043.639,00 € en 2017).

Las deudas con entidades financieras que tenían como garantía hipotecaria los activos que Sogepsa aportó en la constitución de la nueva sociedad (ver punto 24 de la Memoria) relacionadas a continuación:

Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2031	6.264.000
Bankia	Oñon, Mieres	Eur90+0,198	11/11/2020	4.095.863,15



Santerred

Han sido transferidas al nuevo titular de estos activos, Sogesproa, el 28 de diciembre de 2019, subrogándose ésta en la posición de Sogepsa como prestataria y pasando a asumir las obligaciones en lugar de Sogepsa en los citados contratos hipotecarios.

La situación a 31 de diciembre de 2017 era la siguiente:

Líneas de Crédito					
Vencimiento	Entidad de crédito	Vinculación	Tipo	Límite	Saldo dispuesto
11/06/2018	Bankia	Oñón	Eur.90 + 0,198%	100.000	100.000,00
11/11/2018	Bankia	Oñón	Eur.90 + 0,198%	105.000	105.000,00
28/02/2018	Banco Santander	La Cardosa	0,23%	1.900.000	1.716.061,26
07/04/2018	Caja Rural	Barres 3ª Fase	0,23%	3.145.000	3.095.680,00
Total a corto plazo				5.250.000	5.016.741,26
11/05/2019	Bankia	Oñón	Eur.90 + 0,198%	300.000	300.000,00
11/11/2019	Bankia	Oñón	Eur.90 + 0,198%	300.000	300.000,00
11/05/2020	Bankia	Oñón	Eur.90 + 0,198%	300.000	300.000,00
11/11/2020	Bankia	Oñón	Eur.90 + 0,198%	3.000.000	2.994.903,87
30/04/2020	Banco Sabadell	Guadamía 2ª Fase	Eur. + 2,20%	1.200.000	319.920,94
Total a largo plazo				5.100.000	4.214.824,81
Total Líneas de Crédito				10.350.000	9.231.566,07

Préstamos				
Entidad	Vinculación	Tipo	Vencimiento	Importe
Banco Santander	Bobes	Eur.+4,80%	29/01/2018	4.550.000,00
Banco Sabadell	Bobes	Eur.+2,43%	16/03/2018	2.100.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2018	50.000,00
Liberbank	Bobes	Eur.+2,57%	16/04/2018	2.100.000,00
BBVA	Lloreda	Eur.+4,60%	30/04/2018	7.000.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2018	50.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2018	50.000,00
BBVA	Bobes	Eur.+2,75%	16/10/2018	4.900.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2018	50.000,00
Total a corto plazo				20.850.000,00
Banco Sabadell	Bobes	Eur.+2,43%	16/03/2019	2.500.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2019	50.000,00
Liberbank	Bobes	Eur.+2,57%	16/04/2019	2.500.500,00
BBVA	Lloreda	Eur.+4,60%	30/04/2019	9.000.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2019	50.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2019	50.000,00
BBVA	Bobes	Eur.+2,75%	16/10/2019	6.300.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2019	50.000,00
Total 2019				20.500.500,00




Préstamos				
Entidad	Vinculación	Tipo	Vencimiento	Importe
Banco Sabadell	Bobes	Eur.+2,43%	16/03/2020	3.100.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2020	78.117,15
Liberbank	Bobes	Eur.+2,57%	16/04/2020	3.099.000,00
BBVA	Lloreda	Eur.+4,60%	30/04/2020	12.000.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2020	78.456,96
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2020	78.798,25
BBVA	Bobes	Eur.+2,75%	16/10/2020	8.400.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2020	79.141,02
Total 2020				26.913.513,38
Banco Sabadell	Bobes	Eur.+2,43%	16/01/2021	4.200.000,00
Liberbank	Bobes	Eur.+2,57%	16/01/2021	4.200.000,00
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2021	79.485,28
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2021	79.831,04
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2021	80.178,31
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2021	80.527,08
Total 2021				8.720.021,71
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2022	80.877,38
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2022	81.229,19
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2022	81.582,54
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2022	81.937,43
Total 2022				325.626,54
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2023	82.293,85
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2023	82.651,83
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2023	83.011,37
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2023	83.372,47
Total 2023				331.329,52
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2024	83.735,14
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2024	84.099,38
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2024	84.465,22
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2024	84.832,64
Total 2024				337.132,38
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2025	85.201,66
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2025	85.572,29
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2025	85.944,53
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2025	86.318,39
Total 2025				343.036,87
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2026	86.693,87
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2026	87.070,99
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2026	87.449,75
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2026	87.830,16
Total 2026				349.044,77
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2027	88.212,22
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2027	88.595,94
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2027	88.981,33
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2027	89.368,40
Total 2027				355.157,89
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2028	89.757,15
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2028	90.147,60
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2028	90.539,74
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2028	90.933,59
Total 2028				361.378,09
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2029	91.329,15



Handwritten signature

Préstamos				
Entidad	Vinculación	Tipo	Vencimiento	Importe
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2029	91.726,43
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2029	92.125,44
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2029	92.526,19
Total 2029				367.707,21
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2030	92.928,68
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2030	93.332,92
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2030	93.738,91
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2030	94.146,68
Total 2030				374.147,19
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/03/2031	94.556,22
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/06/2031	94.967,54
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/09/2031	95.380,70
Caja Rural	Arriendas Norte	1,740%	16/12/2031	2.000.000,00
Total 2031				2.284.904,46
Total a largo plazo				61.563.500,00
Total Préstamos				82.413.499,99

En los pasivos financieros a largo plazo clasificados en otros se incluyen:

- Las subvenciones que se integrarán en el Patrimonio Neto en la medida en la que se vayan cumpliendo todos los requisitos para que la subvención sea no reintegrable.
- Las deudas a largo plazo con empresas del grupo, que incluyen un préstamo recibido del Principado de Asturias por un importe total de 84.282.666,26 € (62.644.977,88 € a 31 de diciembre de 2017). Esta cantidad incluye intereses devengados totales por un importe de 748.993,49 € en 2018, además de 1.652.591,73 € acumulados pendientes del periodo 2017-2014. (Ver punto 23 de la Memoria con respecto a las operaciones vinculadas).

En los pasivos financieros a corto plazo clasificados en otros se incluyen:

- Fianzas recibidas a corto plazo así como los acreedores a corto plazo con vencimiento en 2019.
- La deuda a corto plazo por el préstamo recibido del Principado de Asturias, por un importe de 1.260.899,24 €, que se desglosa en principal: 1.105.698,04 € e intereses: 155.201,20 €.

Garantías:

Entidad	Importe Crédito / Préstamo	Aval	Saldo dispuesto 31/12/2018	Saldo dispuesto 31/12/2017
Banco Herrero	15.000.000	Principado de Asturias	9.800.000	11.900.000
BBVA(*)	43.000.000	Principado de Asturias	21.000.000	28.000.000
Banco Santander	14.000.000	Principado de Asturias	0,00	4.550.000



Entidad	Importe Crédito / Préstamo	Aval	Saldo dispuesto 31/12/2018	Saldo dispuesto 31/12/2017
Liberbank	15.000.000	Principado de Asturias	9.799.500	11.899.500
BBVA	30.000.000	Principado de Asturias	14.700.000	19.600.000
Total dispuesto			55.299.500	75.949.500

(*) En este caso el importe avalado es el 85% del saldo dispuesto.

Las parcelas de resultado de las áreas industriales pendientes de venta tienen como carga una promesa de hipoteca a favor del Principado de Asturias.

9.5. Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

No hay ingresos incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de valores representativos de deuda al igual que ocurrió en el ejercicio 2017.

9.5.1. Pérdidas y ganancias netas por categoría de instrumentos financieros:

Pérdidas y ganancias netas		
Año	2018	2017
Activos financieros	(569.733,66)	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	(569.733,66)	0,00
Pasivos financieros	(3.161.475,50)	(3.831.061,10)
Débitos y partidas a pagar	(3.161.475,50)	(3.831.061,10)
Efectivo y otros activos líquidos	26,98	903,64
Total	(3.731.182,18)	(3.830.157,46)

9.5.2. Ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo

En las pérdidas y ganancias reflejadas en el cuadro anterior, las procedentes de la aplicación del método del tipo de interés efectivo son las siguientes:

	2018	2017
Ingresos	26,98	903,64
Gastos	(3.161.475,50)	(3.831.061,10)

9.5.3. Correcciones valorativas por deterioro de activos financieros

Durante el ejercicio 2018 se han deteriorado saldos derivados de operaciones comerciales por importe de 569.733,66 €.




9.6. Aspectos cualitativos de los riesgos evaluados

La actividad económica de la Sociedad comporta unos riesgos financieros identificados como sigue:

- **Riesgo de crédito:** Los principales activos financieros de la compañía son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones, que representan la exposición máxima de la compañía al riesgo de crédito con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales que son principalmente clientes por ventas y prestaciones de servicio y administraciones públicas. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias para el caso de los clientes comerciales, estimadas de acuerdo con los criterios descritos en el apartado 4.5.12 de la memoria. La Sociedad no tiene contratado adicionalmente un seguro de crédito que permita reducir el riesgo del crédito comercial por las operaciones realizadas con algunos deudores.

La Sociedad posee además del efectivo y otros activos líquidos pólizas de crédito para cubrir los desajustes de tesorería inherentes a la actividad de la Sociedad que comporta un ciclo largo de conversión de las existencias. Estas pólizas se contratan por los importes necesarios calculados para el desarrollo de las actuaciones y se disminuye su límite cuando las operaciones maduran, tal y como se refleja en el punto 9.4.2 de la presente memoria.

En este sentido, se están tomando las iniciativas necesarias para mitigar el riesgo que pudiera generar el afrontar los vencimientos de las pólizas a corto plazo, para ello, durante 2018 se negoció la renovación de la póliza de crédito que financia la operación industrial de Barres III (Castropol) con la entidad Caja Rural de Asturias, la renovación de la póliza que financia la operación de la Cardosa (Grado) con el Banco Santander y se actualizó la póliza de crédito concedida por el Banco Sabadell para la financiación del Área Industrial de Guadamía (Ribadesella).

- **Riesgo de tipo de cambio:** la Sociedad opera con moneda funcional euro en su totalidad, por lo que no se encuentra afectada por el riesgo de tipo de cambio.
- **Riesgo de tipo de interés:** todas las renovaciones de la deuda se están produciendo a los tipos de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales, por lo que La Sociedad estima que la evolución del tipo de referencia no va a ser desfavorable en el próximo ejercicio en una proporción que haga necesario la contratación de instrumentos de cobertura del tipo de interés.

Por otro lado, a la hora del cálculo del test de deterioro de los activos, variaciones en los tipos de interés significarían, a su vez, variaciones en el valor estimado de los activos.



9.7. Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo crediticio

Los saldos de clientes por operaciones de tráfico incluyen correcciones por 1.351.092,88 € causados por riesgo de insolvencia, el efecto neto durante el año 2018, así como las variaciones con respecto al ejercicio anterior, se detallan en el cuadro adjunto:

Año	2018	2017
Saldo inicial	781.359,22	781.359,22
Dotación	569.733,66	0,00
Aplicación	0,00	0,00
Baja	0,00	0,00
Efecto neto	569.733,66	0,00
Saldo final	1.351.092,88	781.359,22

9.8. Obligaciones con terceros

No se ha producido incidencia alguna en el cumplimiento de las obligaciones con terceros que no se haya solventado o renegociado a la fecha de formulación de la presente Memoria.

9.9. Fondos propios

Movimiento del epígrafe A1) Fondos propios:

2018	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Capital social	22.200.000,00	0,00	0,00	22.200.000,00
Reserva legal	3.052.481,18	0,00	0,00	3.052.481,18
Reserva voluntaria	2.792.425,97	0,00	0,00	2.792.425,97
Pérdidas y ganancias 2017	(2.346.239,24)	0,00	(2.346.239,24)	0,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.077.300,20)	(2.346.239,24)	0,00	(12.423.539,44)
Fondos propios	15.621.367,71	(2.346.239,24)	(2.346.239,24)	15.621.367,71
Pérdidas y ganancias 2018	0,00	10.863.130,44	0,00	10.863.130,44
Fondos propios	15.621.367,71	8.516.891,20	(2.346.239,24)	26.484.498,15

2017	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Capital social	22.200.000,00	0,00	0,00	22.200.000,00
Reserva legal	3.052.481,18	0,00	0,00	3.052.481,18
Reserva voluntaria	2.792.425,97	0,00	0,00	2.792.425,97
Pérdidas y ganancias 2015	(4.899.939,38)	0,00	(4.899.939,38)	0,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.177.360,82)	(4.899.939,38)	0,00	(10.077.300,20)
Fondos propios	17.967.606,95	(4.899.939,38)	(4.899.939,38)	17.967.606,95
Pérdidas y ganancias 2016	0,00	(2.346.239,24)	0,00	(2.346.239,24)
Fondos propios	17.967.606,95	(7.246.178,62)	(4.899.939,38)	15.621.367,71



Handwritten signature

El capital social es de 22.200.000 €, dividido en 60.000 acciones nominativas de 370 € nominales cada una; siendo 29.760 de la serie A, numeradas del 1 al 29.760, ambos inclusive, y 30.240 de la serie B, numeradas del 1 al 30.240, ambos inclusive. Las acciones de la serie B sólo podrán ser suscritas por el Principado de Asturias, Ayuntamientos y otros entes públicos de la región, y sólo serán transmisibles entre estas personas jurídicas. Las de la serie A podrán ser suscritas y adquiridas por personas físicas y jurídicas privadas y públicas.

El actual capital social es resultado de las ampliaciones de capital efectuadas el 21 de mayo de 1999, el 18 de junio de 2001, el 10 de julio de 2002, el 27 de mayo de 2003, el 27 de mayo de 2008 y el 2 de julio de 2010 por un importe de 1.502.530,26 €, 1.871.204,61 €, 2.400.000,00 €, 2.025.000 € y 7.050.000 € y 6.600.000,00 € respectivamente, según escrituras autorizadas por el Notario de Oviedo D. Julio Orón Bonillo, estando íntegramente desembolsado.

En la reserva legal se registra la reserva establecida por el artículo 274 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital indisponible según la normativa indicada. Una vez que se compensen la totalidad de las pérdidas de ejercicios anteriores, cada año se dotará la reserva por un importe del 10% del resultado obtenido hasta alcanzar el importe correspondiente al 20% del capital social.

De todos los accionistas de la empresa, tan sólo el Principado de Asturias y la empresa Constructora los Álamos, S.A. con el 45,12% y 10,40% tienen una participación superior al 10% del capital social. El Principado de Asturias concede subvenciones a Sogepsa para el desarrollo de áreas industriales a través de su organismo Instituto de Desarrollo del Principado de Asturias (IDEPA) cuyos importes y demás datos relevantes vienen especificados en el punto 18 de la presente memoria.

10. Existencias

Las existencias recogen los trabajos en curso de la Sociedad, así como los productos terminados, por imputación de los costes directos a cada una de las actuaciones e incorporación de los costes indirectos que correspondan. Asimismo, las existencias incorporan gastos financieros capitalizados como parte de su precio de adquisición, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo, y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena destinada a financiar la adquisición de los activos.



Las existencias que figuran en el Balance a 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

2018	Existencia inicial	Variación de existencias	Existencia final
Ciclo corto	79.397.906,11	-41.879.810,93	37.477.548,10
Ciclo largo	13.576.834,70	-12.931.754,03	567.207,18
Productos en curso	92.974.740,81	-54.811.564,96	38.044.755,28
Productos terminados	97.313.611,10	-34.265.246,38	63.010.919,01
Total	190.288.351,91	-89.076.811,34	101.055.674,29
Otros terrenos	693.011,95	0,00	693.011,95
Total	190.981.363,85	-89.076.811,34	101.748.686,24

La situación de las existencias en 2017 era la siguiente:

2017	Existencia inicial	Variación de existencias	Existencia final
Ciclo corto	79.360.901,99	37.004,12	79.397.906,11
Ciclo largo	13.576.834,70	0,00	13.576.834,70
Productos en curso	92.937.736,69	37.004,12	92.974.740,81
Productos terminados	103.323.050,06	-6.009.438,96	97.313.611,10
Total	196.260.786,75	-5.972.434,84	190.288.351,91
Otros terrenos	693.011,95	0,00	693.011,95
Total	196.953.798,70	-5.972.434,84	190.981.363,85

En el ejercicio 2018 no se incorporaron gastos financieros a las existencias, al igual que ya ocurrió en el ejercicio 2017.

Se han producido correcciones valorativas por deterioro de las existencias por un importe de 118.420,57 €. La sociedad estima periódicamente, al menos una vez al año, el valor de realización de sus existencias, por medio de sociedades de tasación independientes y homologadas.

Por otro lado, cabe mencionar que en el ejercicio 2018 se aportaron inmuebles como participación en el capital de una entidad de nueva creación y que, si bien se dieron de baja por su valor contable que ascendía a 85.133.376,38 euros, dadas las características de la operación calificada como permuta comercial se han valorando las participaciones recibidas al valor razonable atribuido a los inmuebles entregados en la escritura pública de constitución. (ver punto 24 de la memoria).



Manuel Bedin

Adicionalmente, hay que tener en cuenta con respecto a las existencias de suelo industrial que con fecha 10 de noviembre de 2009 el Idepa y Sogepsa formalizaron un Convenio Marco de colaboración para la ejecución del Programa de espacios industriales del Principado de Asturias 2009-2012 cuyo objeto era determinar las condiciones generales que regulan el desarrollo y promoción urbanística por Sogepsa de actuaciones industriales (polígonos industriales y/o parques empresariales) previstas en el citado Programa. Por su parte, en el Convenio Marco se establece que Sogepsa deberá acreditar todos los costes directos que genere la actuación y las fórmulas aplicables para la determinación de la cuantía de los costes indirectos de cada una de ellas sin necesidad de acreditación adicional. Por lo tanto, como resultado de la aplicación de dicho Convenio Marco no se podrán producir deterioros imputables a las existencias de suelo industrial, dado que los mismos estarían cubiertos en última instancia con cargo a la subvención que corresponda una vez acreditados por Sogepsa de manera fehaciente los costes directos ante el Idepa.

11. Moneda extranjera

La Sociedad no tiene en su balance operaciones en moneda extranjera.

12. Situación fiscal

12.1. Impuestos sobre beneficios

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de tributación del impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto de sociedades en 2018 es la siguiente:

2018	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	10.863.130,44			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	3.250.003,71	2.009.082,78		
Diferencias permanentes	574.197,71	69.184,26		
Diferencias temporarias:				
- con origen en el ejercicio.		11.730.893,85		
- con origen en ejercicios anteriores	1.472,48	1.270.593,46		
Base imponible (resultado fiscal)	(390.950,01)			
Base imponible (resultado fiscal)			(390.950,01)	



2017	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(2.346.239,24)			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	0,00	653.895,33		
Diferencias permanentes	88.566,52			
Diferencias temporarias - con origen en ejercicios anteriores	2.831.629,94			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores				
Base imponible (resultado fiscal)	(79.938,11)			
Base imponible (resultado fiscal)	(79.938,11)			

Las diferencias permanentes entre el resultado contable y el fiscal se desglosan como sigue:

2018	Aumentos	Disminuciones
Por deterioros de operaciones comerciales	569.733,66	
Por multas y recargos	1.334,15	
Por actualización de los gastos financieros de la provisión responsabilidades	3.129,90	
Baja de provisiones por impuestos		69.184,26
Total	574.197,71	69.184,26

Las diferencias temporarias entre el resultado contable y fiscal se deben a la aportación no dineraria a la sociedad de nueva creación "Sogesproa", al estar encuadrada esta operación en el Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, capítulo VII en la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades en la modalidad de aportaciones no dinerarias especiales. En este caso, la aportación no dineraria realizada por SOGEPsa se acoge al régimen fiscal de diferimiento de las plusvalías tácitas generadas establecido en el art. 87.1 de LIS, al ser la participación en la sociedad receptora mayor del 5% y existen motivos económicos válidos, de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la citada Ley.

El valor por el que figurar contabilizadas las participaciones recibidas en el Balance, al estar esta operación calificada como permuta comercial, es el valor razonable de los inmuebles entregados por importe de 96.864.270,23 euros, su valor fiscal se corresponde con el valor contable por el que figuran registrados dichos inmuebles con anterioridad a la operación que era de 85.133.376,38 euros.



Handwritten signature

Por aplicación del artículo 21.4 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, la sociedad registra un pasivo por impuesto diferido sobre el importe de la plusvalía relativa a la operación de aportación no dineraria anterior, por cuantía de 11.730.893,85 euros (25% 2.932.723,46 euros), simultáneamente dado que la sociedad cuenta con bases imponibles negativas, es objeto de registro el crédito por compensación de pérdidas (Activo por Impuesto Diferido) hasta igualar el importe registrado en el pasivo por impuesto diferido.

También se producen diferencias temporarias entre el resultado contable y fiscal por la limitación en la deducibilidad fiscal de los gastos financieros recogida en el Título IV, Capítulo II de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre sociedades y la aplicación en este ejercicio de la deducción de parte de los gastos financieros que no han podido deducirse en ejercicios anteriores de conformidad con los criterios contenidos en el artículo 16 de la citada ley.

El cálculo de la cuota líquida a partir del resultado contable antes de impuestos se resume como sigue:

Año	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	12.104.051,37	(3.000.134,57)
+ Diferencias permanentes	574.197,71	88.566,52
- Diferencias permanentes	(69.184,26)	0,00
+ Diferencias permanentes patrimonio neto	0,00	0,00
- Diferencias permanentes patrimonio neto	0,00	0,00
+ Diferencias temporarias	1.472,48	2.831.629,94
- Diferencias temporarias	(11.730.893,85)	0,00
- Gastos financieros de ejercicios anteriores	(1.270.593,46)	(79.938,11)
Base imponible	(390.950,01)	(79.938,11)
Tipo de gravamen (25%-28%)	0,00	0,00
Cuota íntegra	0,00	0,00
- Deducciones y bonificaciones	-	0,00
Cuota líquida	0,00	0,00
- Retenciones y pagos a cuenta	5,11	(171,69)
A devolver /a pagar	(5,11)	(171,69)




Desglose del gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios e impuesto corriente y variación de impuestos diferidos:

Ejercicio	2018	2017
Resultado después de impuestos	10.863.130,44	(2.346.239,24)
Diferencias permanentes	1.745.934,39	(565.328,81)
Impuesto sobre sociedades	1.240.920,94	(653.895,33)
Gastos fiscalmente no deducibles	505.013,45	88.566,52
Diferencias temporales	(13.000.014,83)	2.831.629,94
Con origen en el ejercicio	(11.730.893,85)	
Ajuste por aportación no dineraria	(11.730.893,85)	
Con origen en ejercicios anteriores	(1.269.120,98)	2.831.629,94
Gastos financieros de ejercicios anteriores	(1.270.593,46)	2.830.157,46
Amortización leasing	1.472,48	1.472,48
Resultado después de ajustes	(390.950,00)	(79.938,11)
Tipo de gravamen	25%	25%
Gasto corriente Impuesto sobre Sociedades	0,00	0,00

Variación de Impuestos diferidos			(1.240.920,93)			653.895,33		
Con origen en el ejercicio			(2.932.723,45)			0,00		
1. Ajuste por aportación no dineraria:								
Base	Tipo	Cuota		Base	Tipo	Cuota		
(11.730.893,85)	25%	(2.932.723,46)						
Con origen en ejercicios anteriores			1.691.802,54			653.895,33		
2. Gastos financieros ejercicios anteriores, deducible en 2018:								
Base	Tipo	Cuota		Base	Tipo	Cuota		
(1.270.593,46)	25%	(317.648,36)		0,00	25%	0,00		
Base	Tipo	Cuota		Base	Tipo	Cuota		
1.472,48	25%	368,12		1.472,48	25%	368,12		
Activación de créditos impositivos:								
3. Asociados a bases impositivas negativas:								
3.1 Asociados a bases impositivas negativas:								
Base	Tipo	Cuota		Base	Tipo	Cuota		
6.751.521,12	25%	1.687.880,28		2.614.108,84	25%	653.527,21		
3.2 Asociados a gastos financieros contables no deducidos fiscalmente:								
Base	Tipo	Cuota		Base	Tipo	Cuota		
1.284.810,00	25%	321.202,50		0,00	25%	0,00		
Gasto Total Impuesto sobre Sociedades			(1.240.920,93)			653.527,21		

Activos y pasivos por impuesto sobre beneficios diferido:

La diferencia positiva o negativa entre la carga fiscal imputada al ejercicio 2018 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas *activos por impuesto sobre beneficios diferidos* o *pasivos por impuesto sobre beneficios diferidos*, según corresponda. Dichos impuestos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.



Benavides

El detalle y movimiento producido durante el ejercicio es el siguiente:

2018	Saldo a 31/12/17	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/18
Activos por impuestos diferidos:				
Créditos por bases imponibles negativas	1.328.846,99	1.687.880,28	0,00	3.016.727,27
Crédito por gastos financieros	0,00	321.202,50	317.648,37	3.554,13
Total	1.328.846,99	2.009.082,78	317.648,37	3.020.281,40
Pasivos por impuestos diferidos:				
Por subvenciones	1.321.799,99	280.725,00	1.521.645,93	80.879,06
Por diferencias temporarias	7.047,00	0,00	368,12	6.678,88
Aportación Sogesproa	0,00	2.932.723,46	0,00	2.932.723,46
Total	1.328.846,99	3.213.448,46	1.522.014,05	3.020.281,40

En 2017 fue el siguiente:

2017	Saldo a 31/12/16	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/17
Activos por impuestos diferidos:				
Créditos por bases imponibles negativas	675.319,78	653.527,21	0,00	1.328.846,99
Total	675.319,78	653.527,21	0,00	1.328.846,99
Pasivos por impuestos diferidos:				
Por subvenciones	648.131,06	852.007,09	178.338,16	1.321.799,99
Por diferencias temporarias	7.415,12	0,00	368,12	7.047,00
Total	655.546,18	852.007,09	178.706,28	1.328.846,99

Debido a la limitación establecida por la Resolución del ICAC 9 de febrero de 2016, publicada en el BOE el 16 de febrero, sobre normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para la contabilización del impuesto sobre el beneficio, y de obligado cumplimiento para las cuentas anuales iniciadas a partir del 1 de enero de 2015, hemos considerado improbable la recuperación, en el plazo establecido por la misma, del crédito generado por los gastos financieros. Este crédito solo se podría aplicar en periodos impositivos siguientes y en los que no se alcanzase el límite de gastos financieros fiscalmente deducibles, y dada la estructura de la deuda financiera ya contraída por la sociedad para los próximos años, no se puede deducir de la misma una disminución sustancial de los gastos financieros devengados.



Adicionalmente, si bien se consideró adecuado dar de baja en el ejercicio 2015 parte de las cantidades registradas en el balance por el crédito fiscal generado por las pérdidas acumuladas en años anteriores, en 2017 se activó parte del mismo hasta el límite de los pasivos fiscales reconocidos. Cabe señalar que el resto de dichos activos fiscales irán siendo recuperados a medida que la actividad de la sociedad genere beneficios tal y como ya ocurre en el ejercicio 2018.

Los pasivos por impuestos diferidos se refieren al efecto impositivo derivado de las subvenciones, a la diferencia temporaria originada por una operación de *leasing* y la plusvalía generada por la aportación de activos descrita en la página 41.

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente de los tipos impositivos vigentes a partir del ejercicio 2018. Asimismo, se ha estimado en su día el ajuste impositivo derivado de las variaciones del tipo impositivo para el Impuesto de Sociedades derivado de la Reforma Fiscal vigente a partir del 1 de enero de 2015.

Bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente indicando plazo de recuperabilidad:

Base negativa generada	
Ejercicio	Importe
2018	390.950,01
2017	79.938,11
2016	1.257.271,15
2014	147.070,14
2013	752.018,97
2012	4.304.010,20
2011	5.135.650,52
Total bases negativas ptes. compensar	12.066.909,10

A partir del ejercicio 2016 desaparece el límite temporal para deducir las bases imponibles negativas. Sin embargo, la Ley establece una limitación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar que en 2018 es de un 70% de la base imponible previa. En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

En relación con el impuesto sobre beneficios y otros impuestos y tributos, los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas con su conjunto.




12.2. Otros tributos

En la cuenta 631 de tributos se incluyen las plusvalías por la aportación de inmuebles a Sogesproa por valor de 2.181.911,85 €, así como tasas judiciales, tasas catastrales, tasas de publicaciones oficiales, liquidaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, licencias, el Impuesto de Actividades Económicas y los impuestos por el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana por la venta de otros solares y los importes provisionados por liquidaciones pendientes de impuestos devengados por un importe total de 2.726.540,73 € (541.808,66 € en 2017).

13. Ingresos y gastos

13.1. Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio es la siguiente:

	2018	2017
Prestación de servicios	33.750,00	26.366,00
Venta de terrenos	3.066.026,35	3.760.813,35
Aportación de activos	96.864.270,23	0,00
Venta de subproductos	0,00	0,00
Devoluciones sobre ventas	0,00	0,00
Total	99.964.046,58	3.787.179,35

El criterio para el reconocimiento de los ingresos se produce cuando la Sociedad ha transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica, en los términos en los que se recoge en la Norma 14ª del Plan General de Contabilidad.

En el ejercicio 2018 tiene un impacto significativo en la cifra de negocios la aportación de activos a la sociedad Sogesproa, por la que Sogepsa adquiere un 49,97% de la nueva sociedad.

13.2. Desglose de las partidas 4.a) y 4.b) de la cuenta de pérdidas y ganancias: Consumo de mercaderías y Consumo de materias primas



	2018	2017
Compra de mercaderías	3.039,50	607.232,18
Devoluciones sobre compras	0,00	0,00
Variación de existencias	0,00	0,00
Consumo de mercaderías	3.039,50	607.232,18
Compras de materias primas y otros aprovisionamientos	2.227,27	2.225,81
Variación de existencias de materias primas y otros aprovisionamientos	0,00	0,00
Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos	2.227,27	2.225,81

Todas las compras se han realizado en el territorio nacional.



13.3. Desglose de la partida 6.b) de la cuenta de pérdidas y ganancias: Cargas sociales

	2018	2017
Seguridad social a cargo de la empresa	179.679,35	201.288,92
Otros gastos sociales	23.819,56	29.158,87
Total	203.498,91	230.447,79

13.4. Desglose de otros resultados

	2018	2017
Gastos excepcionales	(158.680,84)	(35.330,20)
Ingresos excepcionales	525.595,77	61,23
Total	366.914,93	(35.268,97)

En gastos excepcionales de 2018 se incluyen indemnizaciones por operaciones comerciales. Los ingresos excepcionales se producen por desconsignaciones de depósitos derivados del proceso expropiatorio.

14. Provisiones y contingencias

- **Provisiones:**

a) Los movimientos de las provisiones durante el ejercicio 2018 han sido los siguientes:

2018	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión para impuestos	24.646,08	0,00	24.646,08	0,00
Provisión para otras responsabilidades	3.524.306,66	7.220,83	3.140.110,50	391.416,99
2017	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión para impuestos	25.604,92	0,00	958,84	24.646,08
Provisión para otras responsabilidades	6.599.700,55	133.359,47	3.208.753,36	3.524.306,66

b) Información acerca del aumento, durante el ejercicio, en los saldos actualizados al tipo de descuento por causa del paso del tiempo, así como el efecto que ha podido tener en el tipo de descuento: en la provisión para otras responsabilidades se ha actualizado el principal con los intereses al tipo de interés legal del dinero correspondiente a cada año. En el ejercicio 2018 el importe de dicha actualización fue de 7.220,83 € (76.542,81 € en 2017).

c) Descripción de la naturaleza de la obligación asumida: la provisión para impuestos recoge el importe estimado de las liquidaciones de impuestos y tasas diversas devengadas y pendientes de abono al final del ejercicio.

La provisión para otras responsabilidades recoge litigios en curso, por diferencias en criterios de valoración de los bienes adquiridos o en la valoración de suelo.



Handwritten signature

La provisión para terminación de promociones recoge, si lo hubiera, el importe de los contratos formalizados y pendientes de ejecución.

d) Descripción de las estimaciones y procedimientos de cálculo aplicados para la valoración de los correspondientes importes: la provisión para impuestos se calcula aplicando el reglamento correspondiente.

La provisión para otras responsabilidades se dota en función de las diferencias de valoración surgidas durante el proceso de la adquisición de suelo hasta la fijación del importe definitivo en sentencia judicial firme quedando recogidas en esta cuenta hasta que se hace exigible su pago.

La provisión para terminación de promociones se dota por los importes de los contratos firmados con terceros y recoge el importe de los contratos no ejecutados en la parte proporcional de las ventas reflejadas en el resultado contable.

- **Contingencias:**

En el Pasivo del Balance de 2018 figuran anticipos por importe de 4.249.087,29 euros de la empresa Asturiana Galvanizadora, S.A., saldo que ya estaba reflejado en el ejercicio 2017. Dicha empresa presentó demanda de conciliación contra Sogepsa por incumplimiento de contrato y Sogepsa a su vez presentó un Juicio Monitorio en reclamación del precio aplazado, que asciende a 2.813.263,91 euros de principal más 2.248.385,42 euros de intereses. Finalmente hubo que formalizar una demanda de reclamación de cantidad, por la que Sogepsa obtuvo una sentencia favorable a los intereses de la sociedad, esto es, se estimó la demanda y por tanto se condenó a Asturiana Galvanizadora a pagar los importes referidos. En la actualidad Asturiana Galvanizadora se encuentra inmersa en situación concursal, lo que puede suponer una eventual pérdida para Sogepsa que sólo podrá ser evaluada tras el personamiento y seguimiento de dicho proceso concursal.

15. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2018 no se produjeron gastos relacionados con estudios de impacto ambiental, estudios de ruido ambiental, restauración medioambiental o memorias ambientales abonados por la Sociedad.

La Sociedad no ha recibido durante el ejercicio subvenciones ni ingresos relacionados con el medio ambiente.

A la fecha de cierre no tiene registrada ninguna provisión por posibles riesgos medioambientales dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.



16. Retribuciones a largo plazo al personal

No existen retribuciones a largo plazo al personal durante el ejercicio 2018.

17. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

No existen compromisos de pago basados en instrumentos de patrimonio ni referenciado al valor de éstos.

18. Subvenciones, donaciones y legados

Los movimientos en las subvenciones han sido los siguientes:

2018	Saldo inicial	Disminuciones	Aumentos	Saldo final
Subvenciones concedidas	3.965.399,96	4.564.937,81	842.175,00	242.637,15
Deudas a l/p transformables en subvenciones	10.751.254,47	2.730.234,84	16.376.418,62	24.397.438,25
Total	14.716.654,43	7.295.172,65	17.218.593,62	24.640.075,40

2017	Saldo inicial	Disminuciones	Aumentos	Saldo final
Subvenciones concedidas	1.944.393,24	535.014,56	2.556.021,28	3.965.399,96
Deudas a l/p transformables en subvenciones	15.395.634,11	4.644.379,64	0,00	10.751.254,47
Total	17.340.027,35	5.179.394,20	2.556.021,28	14.716.654,43

2018	Concedido acumulado	Cobrado acumulado	Pendiente de cobro
Subvenciones concedidas	13.763.815,54	13.763.815,54	0,00
Deudas a l/p transformables en subvenciones	56.917.057,21	35.455.438,59	21.461.618,62
Total	70.680.872,75	49.219.254,13	21.461.618,62

2017	Concedido acumulado	Cobrado acumulado	Pendiente de cobro
Subvenciones concedidas	13.213.315,54	13.213.315,54	0,00
Deudas a l/p transformables en subvenciones	40.185.357,79	29.656.079,32	10.529.278,47
Total	53.398.673,33	42.869.394,86	10.529.278,47




El detalle de las subvenciones aplicadas y pendientes de aplicar es el siguiente:

2018	Concedido acumulado	Aplicado	Aplicado acumulado	Pendiente de aplicar (*)
Subvenciones concedidas	13.763.815,54	6.086.583,73	13.440.299,32	242.637,17
Deudas a l/p transformables en subvenciones	56.917.057,21	3.578.544,98	32.519.618,96	24.397.438,25
Total	70.680.872,75	9.665.128,71	45.959.918,28	24.640.075,42

(*) Recalculado por el neto sin el impuesto por aplicación del nuevo PGC en las subvenciones cuya concesión fue anterior a la aplicación de dicho plan.

2017	Concedido acumulado	Aplicado	Aplicado acumulado	Pendiente de aplicar (*)
Subvenciones concedidas	13.213.315,54	3.746.983,50	7.926.115,59	3.965.399,96
Deudas a l/p transformables en subvenciones	40.185.357,79	713.352,72	28.941.073,99	10.751.254,47
Total	53.398.673,33	4.460.336,22	36.867.189,58	14.716.654,43

(*) Recalculado por el neto sin el impuesto por aplicación del nuevo PGC en las subvenciones cuya concesión fue anterior a la aplicación de dicho plan.

El importe de las subvenciones imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio 2018 asciende a 9.665.128,71 € (en 2017 ascendió a 4.460.336,22). Este importe imputado a resultados incluye 11.650.488,60 euros acumulados a 2018 (10.529.278,47 euros acumulados en 2017) correspondientes a la subvención pendiente de recibir por parte del Idepa para cubrir los déficit de explotación generadas por la ejecución del Área Industrial de Lloreda (Gijón), en aplicación de lo establecido en el Convenio Marco de colaboración para la ejecución del Programa de espacios industriales del Principado de Asturias 2009-2012.

Las subvenciones recogidas en los cuadros anteriores han sido concedidas por:



Subvenciones por entidad:	Concedido	Cobrado	Pte. Cobro	Aplicado a 2018	Pte. Aplicar	Pte. Aplicar (*)
Ayuntamiento de Castropol	914.336,66	914.336,66	0,00	914.336,66	0,00	0,00
Ayuntamiento de Grado	214.426,99	214.426,99	0,00	214.426,99	0,00	0,00
Ministerio de Fomento	444.448,45	444.448,45	0,00	444.448,45	0,00	0,00
Ministerio de la Vivienda	9.911.338,72	9.911.338,72	0,00	9.698.748,43	212.590,29	159.442,72
IDEPA	59.196.321,93	37.734.703,31	21.461.618,62	34.687.957,75	24.508.364,18	24.480.632,70
Totales	70.680.872,75	49.219.254,13	21.461.618,62	45.959.918,28	24.720.954,47	24.640.075,42

(*) Recalculado por el neto sin el impuesto por aplicación del nuevo PGC en las subvenciones cuya concesión fue anterior a la aplicación de dicho plan.



En 2017 la concesión de subvenciones por organismo fue:

Subvenciones por entidad:	Concedido	Cobrado	Pta. Cobro	Aplicado a 2017	Pta. Aplicar	Pta. Aplicar (*)
Ayuntamiento de Castropol	914.336,66	914.336,66	0,00	914.336,66	0,00	0,00
Ayuntamiento de Grado	214.426,99	214.426,99	0,00	214.426,99	0,00	0,00
Ministerio de Fomento	444.448,45	444.448,45	0,00	421.434,57	23.013,88	17.260,41
Ministerio de la Vivienda	10.483.738,72	10.483.738,72	0,00	7.504.681,02	2.979.057,70	2.515.018,28
IDEPA	41.341.722,51	30.812.444,04	10.529.278,47	27.812.310,34	13.036.382,84	12.184.375,75
Totales	53.398.673,33	42.869.394,86	10.529.278,47	36.867.189,58	16.038.454,42	14.716.654,43

(*) Recalculado por el neto sin el impuesto por aplicación del nuevo PGC en las subvenciones cuya concesión fue anterior a la aplicación de dicho plan.

El Estado:

- Subvención del Ministerio de Fomento como financiación excepcional protegida de adquisición onerosa de suelo para su inmediata urbanización. Área Residencial de Almuña (Valdés). R.D. 2190/1995.
- Subvención del Ministerio de Vivienda para la financiación de actuaciones sobre suelo del Plan 2005-2008. A.R. Prado de la Vega (Oviedo), A.R. Parque Fluvial La Barquerina (Villaviciosa), A.R. Magdalena (Avilés), A.R. Altamira (Gozón) y A.R. Arriendas Norte (Parres). R.D. 801/2005.

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias:

- Subvenciones del Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias (IDEPA) para el desarrollo de áreas industriales en el marco del Programa de Promoción de Suelo Industrial del Principado de Asturias 2005-2008.
- Subvenciones del Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias (IDEPA) para el desarrollo de áreas industriales en el marco del Programa de espacios industriales del Principado de Asturias 2009-2012.

Las Administraciones locales:

- Subvenciones concedidas por Administraciones actuantes al objeto de compensar posibles déficits o a financiar la adquisición de suelo. Su cuantía y el objeto de su concesión, así como la justificación y liquidación de las mismas, quedan reguladas mediante el preceptivo convenio suscrito con la Administración local correspondiente.

Con fecha 10 de noviembre de 2009 el Idepa y Sogepsa formalizaron un Convenio Marco de colaboración para la ejecución del Programa de espacios industriales del Principado de Asturias 2009-2012 cuyo objeto era determinar las condiciones generales que regulan el




desarrollo y promoción urbanística por Sogepsa de actuaciones industriales (polígonos industriales y/o parques empresariales) previstas en el citado Programa. Por su parte, en el Convenio Marco se establece que Sogepsa deberá acreditar de manera fehaciente todos los costes directos de la actuación y las fórmulas aplicables para la determinación de la cuantía de los costes indirectos de cada una de ellas sin necesidad de acreditación adicional.

Las fórmulas son las siguientes:

Fórmula nº 1: Costes Indirectos = $0,0627049 \times \text{Costes Directos} + 177.124,95$

Fórmula nº 2: Costes Indirectos = $0,0525621 \times \text{Costes Directos} - 18.889,43$

La fórmula nº 1 se aplicaría a las actuaciones de Guadamía, Barres III y La Cardosa; mientras que la fórmula 2 se aplicaría a la actuación de Lloreda, en atención a los diferentes tamaños de las áreas industriales. Para la aplicación de las fórmulas anteriores se especifica que se entenderá por *costes directos* todos los necesarios para el desarrollo de la actuación, como son los estudios, proyectos técnicos, la adquisición de terrenos, las obras de urbanización, incluyendo los gastos diversos y los costes financieros.

Sogepsa reconoce en sus cuentas los importes por subvenciones destinadas al desarrollo del suelo industrial en la partida de Deudas a largo plazo transformables en subvenciones. Hasta el ejercicio 2015, en cada ejercicio se reconocía como ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias tan sólo los importes necesarios para cubrir los márgenes negativos generados por los costes directos ya soportados, dado que los déficits se producen al formalizar las ventas a los precios fijados por el Idepa, condicionados a su vez por el Programa de Suelo Industrial del periodo correspondiente. Así, los déficits de las citadas actuaciones quedarían cubiertos por la subvención correspondiente, dejando para un momento posterior, a la liquidación de la subvención una vez finalizada la actuación, el reconocimiento del ingreso total por la subvención por la parte correspondiente a los costes indirectos imputables a cada actuación si, analizada en su conjunto, la actuación hubiese resultado deficitaria.

Este reconocimiento de la subvención por los costes de estructura ya soportados al final de la operación venía fundamentado en dos motivos: en primer lugar, por la aplicación de un criterio de prudencia, puesto que no es hasta la finalización de la actuación y la venta de la última parcela cuando se conoce con exactitud el importe de los costes directos y, por extensión, de los costes indirectos y del déficit final (o superávit). En segundo lugar, el reconocimiento se producía a la finalización de la actuación porque el importe de subvención correspondiente a esos costes indirectos era un importe residual, de escasa cuantía con respecto al generado por los propios costes directos, en tanto en cuanto el desarrollo de este tipo de actuaciones no se difería mucho en el tiempo y la mayor parte de esos costes indirectos era incorporado como coste del producto a las existencias y era en ese momento final cuando se disponía de un importe cierto para imputar al resultado la subvención que cubría el resto de los costes indirectos no recuperables vía ventas.

La evolución de los desarrollos de suelo industrial durante los últimos ejercicios ha demostrado, sin embargo, seguir un patrón diferente al estimado a la fecha de la firma del



Convenio Marco entre las dos entidades. El tiempo de ejecución de las áreas industriales se prolonga más de lo estimado en el escenario inicial, generando una mayor acumulación de costes directos, entre los que destacan mayores gastos financieros, que hace imposible la recuperación de la parte de la subvención destinada a los costes indirectos vía ingresos adicionales debido a dos efectos: en primer lugar, con costes directos crecientes la aplicación de la fórmula para determinar los costes indirectos hace que estos aumenten proporcionalmente, en segundo lugar, los ingresos no sólo están fijados por los precios de venta establecidos para el cálculo de los escenarios iniciales de las actuaciones, sino que se encuentran además limitados por la propia evolución de los precios de mercado a la baja.

Por este motivo, a partir del ejercicio 2015, con la nueva información disponible por la experiencia acumulada, se hace necesario estimar para cada año la parte de indirectos ya acumulados que deben reconocerse como ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, en la medida en la que los costes directos acumulados ya ejecutados lo permitan, la parte de las subvenciones destinadas a cubrir los costes indirectos generados por las operaciones de suelo industrial. Estas nuevas estimaciones son calculadas proporcionalmente según la fórmula establecida por el Idepa en el Convenio Marco, dado que, a la luz de los nuevos datos, resulta claro que la recuperación de estos importes vía ventas no será posible cuando finalice la actuación y todo parece indicar que, al contrario, la subvención en el momento de la liquidación destinada a cubrir déficits por estas operaciones será igual o mayor que las nuevas estimaciones.

El impacto del reconocimiento de ingresos por esta situación en el ejercicio 2017 ascendió a 457.386,95 €. En el ejercicio 2018 no se reconocieron nuevos ingresos por este concepto.

Los administradores consideran cumplidas todas las condiciones requeridas por las subvenciones registradas.

19. Combinaciones de negocios

La Sociedad no ha realizado combinaciones de negocios en el ejercicio 2018.

20. Negocios conjuntos

La Sociedad no mantiene negocios conjuntos con otras entidades.

21. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

La Sociedad no ha tenido durante el ejercicio 2018 activos no corrientes mantenidos para la venta ni operaciones interrumpidas.



22. Hechos posteriores al cierre

Se ha incluido en las cuentas anuales que se formulan y en la presente memoria todos los hechos posteriores al cierre que afectan al ejercicio 2018.

23. Operaciones con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2018 figuran 84.282.666,26 € (62.644.977,85 € en 2017) de créditos pendientes con el Principado de Asturias que se corresponden con un préstamo recibido e incluyen 745.291,30 € por los intereses devengados a diciembre de 2018 (666.420,29 € en 2017). Así mismo, figuran por el mismo concepto, 1.260.899,24 € de créditos pendientes a corto plazo con el Principado de Asturias (469.902,24 € en 2017), que incluyen como intereses devengados a diciembre de 2018 155.201,20 € (7.803,54 € en 2017).

El 28 de diciembre de 2018 se realizó una aportación no dineraria de suelos en distintos ámbitos de las existencias, para la creación de una sociedad de gestión de activos inmobiliarios cuyo valor de realización es de 96.864.270,23 € por la que se adjudicó a Sogepsa una participación en la sociedad creada correspondiente al 49,973% del capital social que asciende a 34.620.284 € con una prima de emisión de 138.483.293 €, siendo la plusvalía de la operación la descrita en el Punto 24 de la presente Memoria.

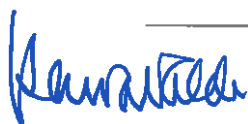
El resto de las operaciones con empresas vinculadas forman parte del tráfico ordinario de la empresa y, por tanto, se efectúan en condiciones normales de mercado. Entre ellas, se incluye una venta a la constructora Sedes, S.A. por importe de 550.000 € por adjudicación de una parcela en licitación pública en marzo de 2018 (en diciembre de 2017 se le adjudicó a esta misma empresa una parcela residencial de 750.000 €); así como una venta de parcelas industriales a la C.A. del Principado de Asturias por importe de 127.650 € y 6.000 € de prestaciones de servicios.

Cuadro resumen de operaciones vinculadas:

Parte vinculada	Vinculación
Principado de Asturias	Accionista
Sedes S.A..	Accionista. Vinculada (a través del accionista Principado de Asturias)
Sociedad de Gestión General y Promoción de Activos, S.A. (Sogesproa)	Empresa asociada

El Consejo de Administración de Sogepsa no percibe honorarios en concepto de dietas por asistencia al mismo. No existen anticipos o créditos con los miembros del Consejo de Administración ni con el personal de alta dirección.

La sociedad tiene un seguro de responsabilidad para administradores y directivos para sociedades no cotizadas suscrito con la compañía AIG Europe. La prima abonada en 2018 por dicho seguro fue de 4.829,83 € (3.715,25 € en 2017). El seguro tiene un límite de



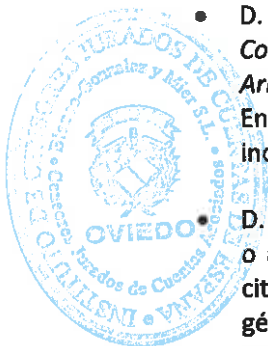
indemnización de 1.200.000 euros agregado por periodo para el conjunto de las pérdidas bajo todas las coberturas y extensiones combinadas. Las coberturas del seguro incluyen:

- a) Responsabilidad personal directa y responsabilidad por actos de otros.
- b) Responsabilidad como fundador de la sociedad.
- c) Responsabilidad por prácticas de empleo indebidas.
- d) Gastos de restitución de imagen.
- e) Gastos de investigación.
- f) Cónyuge y herederos.
- g) Reembolso a la sociedad.

Información relativa al Consejo de Administración (Art. 229 y 230 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital):

Las participaciones, cargos o funciones de los administradores en empresas cuyo objeto social es el mismo, análogo o complementario al desarrollado por la Sociedad se detallan a continuación:

- D. Fernando Lastra Valdés: Carece de participación directa o indirecta, personalmente o a través de las personas vinculadas a que se refiere el art. 231 del texto legal citado anteriormente, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Sogepsa. Ostenta los siguientes cargos en sociedades cuyo género de actividad pudiese considerarse el mismo, análogo o complementario al que constituye el objeto social de Sogepsa: es Consejero de Gijón al Norte y Presidente de la Zona de Actividades Logísticas e Industriales de Asturias, de la Sociedad "Isla de la Innovación" y de la Compañía para la Gestión de Residuos Sólidos en Asturias. Asimismo, carece de dedicación por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de Sogepsa. En el ejercicio 2018 no se ha producido situación de conflicto alguna, directa o indirecta, con el interés de la sociedad.
- D. Luis Arboleya: Ostenta una participación del 33,87% en la sociedad *Inversiones Coceña, S.A.*, de la que es administrador único, asimismo es apoderado de *Arboleya, S.A.*, sociedad en la que tiene un porcentaje de participación del 22,38%. En el ejercicio 2018 no se ha producido situación de conflicto alguna, directa o indirecta con el interés de la sociedad.
- D. Fermín Bravo Lastra: Carece de participación directa o indirecta, personalmente o a través de las personas vinculadas a que se refiere el art. 231 del texto legal citado anteriormente, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Sogepsa. Ostenta los siguientes cargos en sociedades cuyo género de actividad pudiese considerarse el mismo, análogo o complementario al que constituye el objeto social de Sogepsa: Viviendas del Principado de Asturias, S.A. (VIPASA) (Consejero Delegado) y es vocal consejero de Sedes, S.A. con un porcentaje de participación del 40%. Asimismo,



Imanuela

carece de dedicación por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de Sogepsa. En el ejercicio 2018 no se ha producido situación de conflicto alguna, directa o indirecta, con el interés de la sociedad.

- **Ayuntamiento de Avilés:** Es socio único de la sociedad Rehabilitaciones Urbanas, S.A. y participa en un 25% en Avilés, Isla de la Innovación, S.A. en la que la alcaldesa ostenta los cargos de Presidenta y Vicepresidenta respectivamente. En el ejercicio 2017 no se ha producido situación de conflicto alguna, directa o indirecta, con el interés de la sociedad.
- **D. Juan Fernández Pereiro:** Es Vocal Consejero de Avilés Isla de la Innovación, S.A. (35% de participación), Zonas de Actividades Logísticas de Asturias, S.A. (40% de participación) y Sedes, S.A. (60% de participación). Carece de participación directa o indirecta, personalmente o a través de las personas vinculadas a que se refiere el art. 231 del texto legal citado anteriormente, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Sogepsa. Asimismo, carece de dedicación por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de Sogepsa. En el ejercicio 2018 no se ha producido situación de conflicto alguna, directa o indirecta, con el interés de la sociedad.
- **Ayuntamiento de Oviedo (Ignacio Fernández del Páramo):** Carece de participación directa o indirecta, personalmente o a través de las personas vinculadas a que se refiere el art. 231 del texto legal citado anteriormente, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Sogepsa. Asimismo, carece de dedicación por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de Sogepsa. En el ejercicio 2018 no se ha producido situación de conflicto alguna, directa o indirecta, con el interés de la sociedad.
- **Ayuntamiento de Langreo:** Carece de participación directa o indirecta, personalmente o a través de las personas vinculadas a que se refiere el art. 231 del texto legal citado anteriormente, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Sogepsa. Asimismo, carece de dedicación por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de Sogepsa. En el ejercicio 2018 no se ha producido situación de conflicto alguna, directa o indirecta, con el interés de la sociedad.
- **Ayuntamiento de Gijón (Álvaro Obregón Sarabia):** El Ayuntamiento de Gijón ostenta una participación del 10% en ZALIA y del 25% en Gijón al Norte. Asimismo, carece de dedicación por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de Sogepsa. En el ejercicio 2018 no se ha producido situación de conflicto alguna, directa o indirecta, con el interés de la sociedad.



- **Apolinar Cuesta Fernández:** es administrador solidario de la sociedad en liquidación Constructora Principado, S.A., en la que tiene una participación del 50%; administrador de Residencial Las Campas, S.A., con una participación del 16,66% y administrador solidario de Principado Desarrollos Inmobiliarios, S.L. con una participación del 100%. En el ejercicio 2018 no se ha producido situación de conflicto alguna, directa o indirecta, con el interés de la sociedad.
- **Dña. Eva Pando Iglesias:** Es consejera, a título personal, en la mercantil “Zona de Actividades Logísticas e Industriales de Asturias, S.A.”, cuyo género de actividad, sin perjuicio de estar limitado a la zona de San Andrés de los Tacones (Concejo de Gijón), es parcialmente análogo al objeto social de Sogepsa por ser coincidente en lo que se refiere al estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico. Asimismo, actúa como representante persona física de la Sociedad Regional de Promoción del Principado de Asturias, cuyo género de actividad es análogo, en cuanto a un aspecto, al que constituye el objeto social de Sogepsa (la realización de proyectos de urbanización). Por último, a excepción de lo expuesto, en el ejercicio 2018 no mantiene situación de conflicto de interés, directo o indirecto con la sociedad.

El Consejo de Administración ha constatado que no existe menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de conflictos de intereses potenciales o ciertos.

24. Información de las aportaciones no dinerarias

La sociedad ha participado en la constitución de Sociedad de Gestión General y Promoción de Activos, S.L. (Sogesproa), asumiendo el 49,97% del capital social, en total 86.504.040 participaciones sociales de 0,2 € de valor nominal cada una, lo que hace 17.300,808 € mas una prima de emisión de 69.203.559,08 €, con un total desembolsado de 86.504.407,08 €.

Por las características de la operación se califica de permuta comercial valorándose las participaciones recibidas en la sociedad adquirente por su valor razonable, atribuido a los inmuebles entregados en la escritura de constitución de la sociedad

La aportación de la sociedad ha sido íntegramente no dineraria, y ha consistido en activos inmobiliarios, su valoración junto con la de la deuda también aportada y vinculada con algunos de los activos aportados se incluyen en el cuadro siguiente:



Manuel Cuesta

DETALLE DE APORTACIÓN NO DINERARIA (PERMUTA COMERCIAL) A SOGESPROA

Promoción	Activos	Municipio	Tipo	Uso	Valoración	Deuda	Aportación Neta
A.R. La Magdalena	1b, 1c, 2a, 2b1, 2b2, 3a, 3b, 3c	Aviles	SU	Residencial	6.540.527,62		6.540.527,62
A.R. La Magdalena	10a, 10b y 10c	Aviles	SU	Residencial	3.242.488,50		3.242.488,50
A.R. La Magdalena	11, 12	Aviles	SU	Residencial	1.254.487,50		1.254.487,50
A.R. Langreo C/ Unión	Solar C/ La Unión	Langreo	SU	Residencial	1.673.222,28		1.673.222,28
A.R. de Langreo C/ Jovellanos	Solar C/ Jovellanos	Langreo	SU	Residencial	4.575.578,13		4.575.578,13
A.I. La Granda	158.018,41 m ² de suelo	Tabaza, Carreño	SUR	Terciario	4.031.515,58		4.031.515,58
A.R. Akamira	1a, 2a, 3a, 5a y 6a	Luanco, Gozón	SU	Residencial	3.572.990,06		3.572.990,06
A.R. Prado de la Vega	65,66,67	Oviedo	SU	Residencial	611.829,41		611.829,41
A.R. El Trabancuín	Finca Registral 21.171-N	El Entrego, SMRA	SUR	Residencial	1.588.911,48		1.588.911,48
A.R. La Barquerina	REC3/1.1b	Villaviciosa	SU	Residencial	604.526,08		604.526,08
A.R. Arriendas Norte	N	Arriendas	SU	Residencial	906.146,11		906.146,11
A.R. Arriendas Norte	A, E, F, G, H, J, K, L, M	Arriendas, Parres	SU	Residencial	10.298.061,21	6.264.000,00	4.034.061,21
A.R. Almuña	Parcela 27	Almuña, Valdés	SU	Terciario	63.783,74		63.783,74
A.R. La Cortina	AA1, AB y AC	Cangas de Narcea	SU	Residencial	1.014.780,41		1.014.780,41
A.R. La Cortina	ACT-5	Cangas de Narcea	SU	Residencial	895.759,16		895.759,16
A.R. Roces	93 AUP 1B	Gijón	SU	Terciario	884.230,84		884.230,84
A.R. Oñon	A, B1, B2, C1, C2 y C3	Mieres	SUR	Residencial	9.255.432,13	4.095.863,15	5.159.568,98
A.I. Bobes Fase II	352.518 m ² de aprovechar Siero		SUR	Terciario	46.049.999,99		46.049.999,99
Totales					96.864.270,23	10.359.863,15	86.504.407,08

SU: Suelo Urbano

SUR: Suelo Urbanizable

Siendo el epígrafe valoración el correspondiente al valor razonable de los activos aportados.

Dicha aportación se acoge al régimen tributario previsto en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), en concreto a lo dispuesto en su art. 87 por su carácter no dinerario, cumpliendo los requisitos exigidos por dicho precepto ya que:

1. La entidad que recibe la aportación, Sociedad de Gestión General y Promoción de Activos, S.L., es residente en territorio español.
2. La entidad aportante participa en los fondos propios de la que recibe la aportación en más del 5 por ciento, en concreto en un 49,97 por ciento.

Consecuencia del acogimiento al régimen especial, y de conformidad con lo previsto en el art. 77 de la LIS, la sociedad no integrará en la base imponible las rentas derivadas de la transmisión realizada mediante la aportación no dineraria.

Las participaciones sociales recibidas, se valorarán a efectos fiscales por el mismo valor fiscal de los elementos patrimoniales aportados, según el art. 79 de la LIS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 86 de la LIS, se informa:

- a) Valor contable de los activos aportados: 85.133.376,38 €
- b) Valor razonable de los activos aportados: 96.864.270,23 €
- c) Valor contable de los bienes entregados y pasivos asumidos: 74.773.513,23 € (Importe de la deuda: 10.359.863,15 €).
- d) Valor de las participaciones recibidas: 86.504.407,08 €

Plusvalía de la aportación no dineraria: 11.730.893,85 €



25. Otra información

25.1. Personal

La distribución del personal de la Sociedad media durante del ejercicio, distribuido por categorías y sexos, ha sido el siguiente:

Categoría	Personal (Media Anual)			
	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Equipo Directivo	1,0	0,0	1,1	0,0
Titulados Superiores	4,2	5,0	4,1	5,0
Otras titulaciones	0,0	7,0	0,0	8,0
TOTAL	5,2	12	5,2	13,0

La distribución del personal de la Sociedad al término del ejercicio, distribuido por categorías y sexos, ha sido el siguiente:

Categoría	Personal (31 de Diciembre)			
	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Equipo Directivo	1	0	1	0
Titulados Superiores	3	5	4	5
Otras titulaciones	0	7	0	8
TOTAL	4	12	5	13

25.2. Honorarios de la auditoría de cuentas

Los honorarios satisfechos a la auditor, en los ejercicios 2018 y 2017, por la realización de trabajos de revisión de las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2016 han ascendido a 15.777,52 € (15.607,20 € en 2017). Y por otros trabajos 500 euros en 2018 (3.000 euros en 2017).

26. Información segmentada

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio ya que la Sociedad durante el ejercicio 2018 sólo actúa en la zona geográfica de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias. Este ejercicio se desglosa también la aportación de activos para preservar la comparabilidad con los datos del ejercicio 2017.

El desglose de las ventas durante el año 2018 ha sido el siguiente:

Por producto	Residencial	Industrial	Prestación Servicios	Total
Ventas	1.875.000,00	1.191.026,35	33.750,00	3.099.776,35
%	60,49%	38,42%	1,09%	100%



Handwritten signature

Por producto	Residencial	Industrial	Prestación Servicios	Total
Aportación activos	46.782.754,66	50.081.515,57	0,00	96.864.270,23
%	48,30%	51,70%	0%	99.964.046,58

El desglose de las ventas de 2017 fue el siguiente:

Por producto	Residencial	Industrial	Prestación Servicios	Total
Ventas	2.781.920,00	978.893,35	26.366,00	3.787.179,35
%	73,46%	25,85%	0,70%	100%

27. Información sobre el derecho de emisión de gases efecto invernadero.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido operaciones relativas a derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

28. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	0,96	(17,01)
Ratio de operaciones pagadas	0,88	(13,00)
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,00	(26,71)
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.514.483,13 €	1.010.307,07 €
Total pagos pendientes	55.478,33 €	10.827,71 €

En las cuentas anuales del primer ejercicio de aplicación de esta resolución, no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.



Alonso-González y Mier S.L.

6. INFORME DE GESTIÓN

1. Evolución de negocios y situación de la Sociedad:

Datos del ejercicio 2018 más reseñables:

Desde el punto de vista económico y de la propia actividad interna, debemos destacar la apuesta realizada por Sogepsa en una sociedad de nueva creación, que agrupando los activos inmobiliarios de sus socios pretende impulsar el desarrollo y comercialización de los activos que la conforman aportando su conocimiento y experiencia en este campo, asumiendo la gestión integral de los mismos mediante un contrato específico, por el que percibirá unos ingresos fijos mensuales y variables que contribuirán a ir dotando de estabilidad estructural progresivamente a la situación general de la Empresa.

Esta operación ha supuesto también una mejora de la situación patrimonial de Sogepsa, una mejora objetiva en el pasivo al reducirse la deuda bancaria tras la subrogación por parte de la nueva entidad en la posición de Sogepsa y una mejora general en los fondos propios al incrementarse éstos por el resultado positivo del ejercicio.

El hecho de contar con una entidad financiera en el capital social de la nueva sociedad traslada una cierta confianza y estabilidad, frente a terceros, que no existía antes de la formalización de la operación.

Todo ello, junto con el inicio del proceso para poder finalizar la urbanización de la fase I del Polígono de Bobes, hasta ahora paralizada, con aplicación directa de la subvención concedida por parte del IDEPA, que además ya ha permitido resolver la importante deuda que estaba pendiente con la UTE anterior responsable de las obras de urbanización e iniciar así el camino para su deseable comercialización, lo que permitirá albergar nuevas expectativas positivas para la continuidad y futuro de la empresa.

Por otro lado, la cifra de negocio por las ventas de activos propios superan los 3 millones de euros. Tras la evolución favorable de las ventas de suelo en 2017, se consolida una tendencia positiva en 2018 y despegan las ventas de suelo industrial que se incrementan en un 22% con respecto al ejercicio anterior.

De este modo, las ventas de suelo industrial muestran un ascenso progresivo y se enmarcan en la tendencia alcista que se viene observando desde el año 2014. Se ha hecho un avance global en la comercialización de las áreas industriales de La Cardosa (Grado) de un 77%, Barres III (Castropol) de un 23%, en Guadamía II (Ribadesella) de un 65% y en Lloreda (Gijón) de un 39%.



Prestaciones de Servicios urbanísticos:

Por un lado, las gestiones iniciadas en el ejercicio anterior para aumentar las colaboraciones ya están consolidándose con adjudicación de contratos de asesoramiento para trabajos urbanísticos con varios Ayuntamientos, otros socios, y otras administraciones y entes como el Ayuntamiento de Ribera de Arriba, Navia, SAREB, etc.

Por otro lado, tal y como se apuntó en el punto anterior gracias a la creación de la Sociedad de Gestión General y Promoción de Activos, S.L. (SOGESPROA) junto a Liberbank y la Confederación Asturiana de la Construcción, Sogepsa es adjudicataria del contrato de gestión de los activos de Sogesproa valorados en 191,1 MM€. Todo esto permite a Sogepsa poner en valor una gran parte de los activos generados en años anteriores saneando su balance y garantizar a su vez unos ingresos recurrentes por la gestión de la nueva sociedad, reduciendo el endeudamiento en la misma operación.

Evaluación de riesgos:

Los administradores estiman al evaluar los riesgos que éstos son pocos, salvo en lo referente a las deudas con las entidades financieras, que están avaladas en su mayor parte, y por la deuda con el Principado de Asturias por el préstamo concedido.

2. Acontecimientos posteriores al cierre:

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre que modifiquen el contenido de la misma.

3. Evolución previsible de la Sociedad:

Con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TROTU) Sogepsa (como Sociedad Mixta) puede continuar operando normalmente con la configuración accionarial actual. En este sentido, la modificación del TROTU aprobada establece que a Sogepsa pueden adjudicársele, entre otros, en régimen de libre concurrencia por las administraciones públicas y de acuerdo a la legislación comunitaria y a la legislación básica en materia de contratos la promoción, la gestión y ejecución de nuevas promociones de gestión urbanística y urbanizaciones así como labores de consultoría y asesoramiento.

En el momento actual la sociedad ya está trabajando en esta línea, acudiendo en concurrencia para recibir encargos de Administraciones, entre los cuales pueden tener una especial relevancia las asistencias técnicas y trabajos de gestión, pudiendo recibir también dichos encargos, directamente, de particulares y llegar también a nuevas operaciones de promoción por este mismo sistema de concurrencia.



La sociedad ha llevado y está llevando a cabo acciones comerciales con la finalidad de dar salida a las existencias de suelo residencial e industrial, lo que está aportando financiación, se han vendido solares y una cantidad significativa de suelo industrial.

4. Actividades de Investigación y Desarrollo:

En el ejercicio 2018 no se han desarrollado actividades de investigación y desarrollo.

5. Acciones Propias:

En el ejercicio 2018 no se han producido operaciones con acciones propias.

6. Actuaciones Medioambientales y Personal:

No hay.

7. Periodo medio de pago a proveedores:

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2018 es de 0,98.



Manel Alcega

**SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A.
ACTA DE SUSCRIPCIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL
EJERCICIO 2018**

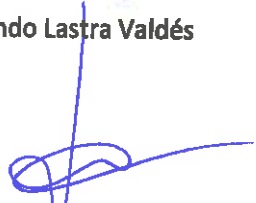
En Oviedo, a 28 de marzo de dos mil diecinueve, los Consejeros abajo citados ratificamos con nuestra firma las Cuentas Anuales, Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, y el Informe de Gestión del Ejercicio 2018, contenidos en el presente Libro, y ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, Texto Refundido de la Ley de Capital.



D. Fernando Lastra Valdés



D. Luis Arboleya Heres

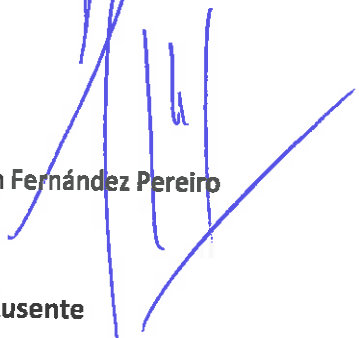


D. Fermín Bravo Lastra



Ayuntamiento de Gijón

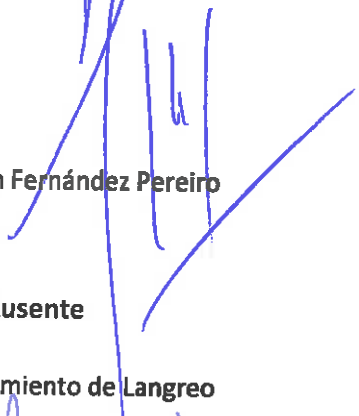
Ausente



D. Juan Fernández Pereiro

Ayuntamiento de Oviedo

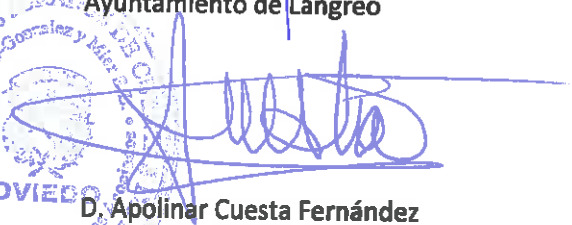
Ausente



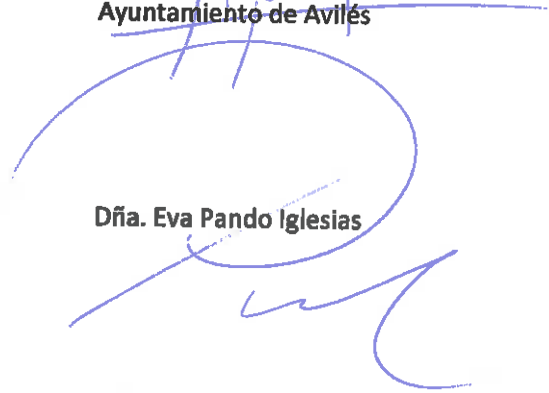
Ayuntamiento de Langreo



Ayuntamiento de Avilés



D. Apolinar Cuesta Fernández



Dña. Eva Pando Iglesias



