

Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2013 e Informe de Gestión Consolidado junto con el Informe de Auditoría Independiente.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

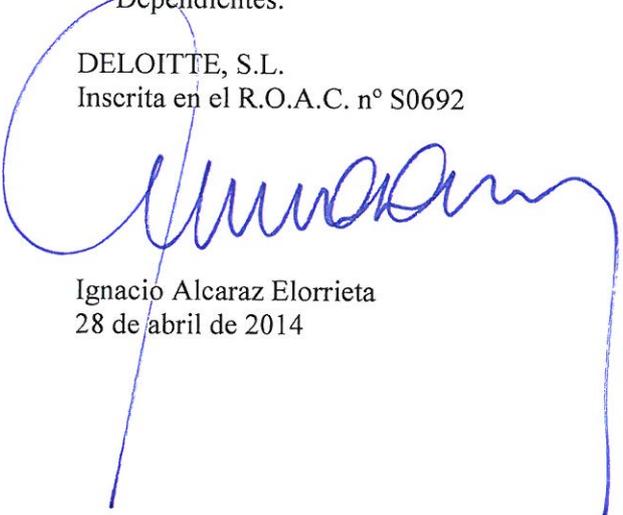
A los Accionistas de
Grupo Empresarial San José, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. (la “Sociedad Dominante”) y Sociedades Dependientes (el “Grupo”) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos consolidados reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre lo indicado en las Notas 16.3 y 19.4 de la memoria consolidada adjunta, en las que se señala que a la fecha actual, el Grupo SANJOSE mantiene abierto un proceso de negociación con las entidades financieras acreedoras de la deuda sindicada en España, al objeto de acomodar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de flujos de tesorería del Grupo. En este contexto, el Grupo no ha atendido al pago de determinados intereses y del principal de deuda, vencidos a la fecha de este informe, si bien viene obteniendo aprobaciones de sus acreedores financieros para posponer obligaciones contempladas en el contrato de financiación. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, pudiendo repercutir en la capacidad del Grupo para realizar sus activos, en especial los activos por impuestos diferidos, y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que las citadas negociaciones culminarán de manera exitosa en el corto plazo, adecuando el endeudamiento bancario del Grupo a las expectativas de generación de recursos, en el actual contexto económico.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta
28 de abril de 2014

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2013	31/12/2012 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2013	31/12/2012 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 7)	54.848	53.980	Capital social	1.951	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	487.349	499.929	Prima de emisión	155.578	155.578
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 9)	13.207	13.207	Reservas	106.889	203.773
Inmovilizado intangible (Nota 10)	18.564	20.690	Diferencias de conversión	(38.408)	(21.692)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos	106.403	110.071	Ajustes en patrimonio por valoración	(19.888)	(16.115)
Participaciones en sociedades asociadas (Nota 11)	63.165	69.455	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(155.242)	(97.085)
Créditos a sociedades vinculadas (Nota 13.4)	43.238	40.616	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la Soc.Dominante	50.880	226.410
Otros activos financieros no corrientes (Nota 13.4)	181.636	113.385	Intereses de accionistas minoritarios	15.299	20.635
Activos por impuestos diferidos (Nota 20.4)	199.003	145.433	TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 14)	66.179	247.045
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.061.010	956.695			
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones a largo plazo (Nota 15)	58.787	44.725
			Deuda financiera no corriente (Nota 16)	230.531	1.566.041
			Deudas con entidades de crédito	220.715	1.549.087
			Acreeedores por arrendamiento financiero	1.605	2.472
			Otros pasivos financieros	8.211	14.482
			Instrumentos financieros derivados (Notas 17)	30.137	34.683
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 20.4)	52.686	68.647
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	372.141	1.714.096
			PASIVO CORRIENTE		
			Provisiones a corto plazo (Nota 12)	37.696	29.229
ACTIVO CORRIENTE			Deuda financiera corriente (Nota 16)	1.595.512	384.300
Existencias (Nota 12)	864.224	1.106.971	Deudas con entidades de crédito	1.591.122	379.158
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	311.672	373.103	Acreeedores por arrendamiento financiero	1.124	1.401
Cientes por ventas y prestación de servicios (Nota 13.1)	282.372	349.423	Otros pasivos financieros	3.266	3.741
Sociedades vinculadas, deudoras (Nota 17)	11	30	Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	75	58
Deudores varios (Nota 22.10)	2.160	2.650	Deudas con sociedades vinculadas (Nota 17)	9.892	10.456
Administraciones Públicas deudoras (Nota 20.6)	25.625	20.016	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	383.750	409.952
Otros activos corrientes	1.504	984	Acreeedores comerciales (Nota 18)	345.255	366.027
Otros activos financieros corrientes (Nota 13.3)	68.758	160.969	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 20.6)	22.290	35.818
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13.2)	159.581	197.398	Otros pasivos financieros (Nota 18)	16.205	8.107
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.404.235	1.838.441	TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.026.925	833.995
TOTAL ACTIVO	2.465.245	2.795.136	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.465.245	2.795.136

(a) En aplicación de la Normativa Contable, Grupo SANJOSE registra como deuda financiera corriente un importe total de 1.172,6 millones de euros, cuyo vencimiento previsto es a largo plazo (véase Nota 16.3 de la Memoria consolidada adjunta).

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Las Notas 1 a 26 de la Memoria consolidada adjunta, junto con los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Balance de Situación consolidado al 31 de diciembre de 2013.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes
a los ejercicios 2013 y 2012.
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.1)	567.447	655.705
Ventas	526.712	611.030
Prestación de servicios	40.735	44.675
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 8)	6.037	-
Otros ingresos de explotación	17.135	9.605
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Nota 22.11)	(58.337)	(27.188)
Aprovisionamientos (Nota 22.2)	(516.788)	(470.707)
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(178.094)	(164.508)
Trabajos realizados por otras empresas	(156.766)	(201.050)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 12)	(181.928)	(105.149)
Gastos de personal (Nota 22.3)	(87.746)	(99.028)
Otros gastos de explotación	(93.589)	(100.510)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(12.986)	(12.446)
Otros gastón de gestión corriente (Nota 22.2)	(80.603)	(88.064)
Dotación a la amortización (Notas 7, 8 y 10)	(13.398)	(13.767)
Exceso de provisiones (Nota 22.10)	463	657
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 22.9)	17.358	(33.951)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(161.418)	(79.184)
Ingresos financieros (Nota 22.7)	10.147	15.873
Gastos financieros (Nota 22.8)	(67.743)	(74.166)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Notas 4.11)	1.856	(6.444)
Diferencias de cambio	275	744
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 22.12)	8.996	11.380
RESULTADO FINANCIERO	(46.469)	(52.613)
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Nota 11)	(11.734)	(10.437)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(219.621)	(142.234)
Impuestos sobre beneficios (Nota 20.2)	61.039	42.919
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(158.582)	(99.315)
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Pérdidas) (Nota 14.8)	(3.340)	(2.230)
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)	(155.242)	(97.085)
Beneficio por acción: (euros/acción)		
-Básico	(2,39)	(1,49)
-Diluido	(2,39)	(1,49)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Las Notas explicativas 1 a 26 de la Memoria consolidada adjunta, junto con los Anexos I, II y III forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2013.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2013 y 2012

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(158.581)	(99.315)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
-Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 17)	(1.816)	4.183
-Otros	97	502
-Efecto impositivo	316	(357)
	(1.403)	4.328
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
-Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 17)	(2.222)	(1.819)
-Otros	(414)	(646)
-Efecto impositivo	545	92
	(2.091)	(2.373)
TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS	(162.075)	(97.360)
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	(158.872)	(95.267)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(3.203)	(2.093)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas de la sociedad dominante	Reservas Consolidadas		Diferencia de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio atribuido a la soc.dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
					En Sociedades consolidadas	En Sociedades Asociadas						
Saldo al 31 de diciembre de 2011 (*)	1.951	155.578	263	89.332	135.349	14.057	(20.211)	(16.398)	(36.150)	323.771	25.355	349.126
Distribución del resultado del ejercicio 2011:												
-A reservas	-	-	-	(1.838)	(33.132)	(1.180)	-	-	36.150	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(1.481)	-	-	(1.481)	(1.335)	(2.816)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	(799)	247	-	(61)	-	(613)	809	196
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	2.220	(746)	-	(1.474)	-	-	(2.102)	(2.102)
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2012	-	-	-	-	-	-	-	1.818	(97.085)	(95.267)	(2.093)	(97.360)
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)	1.951	155.578	263	87.494	103.638	12.378	(21.692)	(16.115)	(97.085)	226.410	20.635	247.045
Distribución del resultado del ejercicio 2012:												
-A reservas	-	-	-	(80.602)	(14.298)	(2.185)	-	-	97.085	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(16.822)	-	-	(16.822)	(1.309)	(18.131)
Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	-	-	-	(2.543)	2.744	106	-	-	307	(825)	(518)
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	49.516	(49.516)	-	(142)	-	(142)	-	(142)
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2013	-	-	-	-	-	-	-	(3.631)	(155.242)	(158.873)	(3.203)	(162.076)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.951	155.578	263	6.892	136.313	(36.579)	(38.408)	(19.888)	(155.242)	50.880	15.299	66.179

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Las Notas explicativas 1 a 26 de la Memoria consolidada adjunta, junto con los Anexos I, II y III forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado correspondiente al ejercicio 2013.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A

LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012

(Miles de euros)

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012 (*)
Recursos generados por operaciones:		
(+) Resultado antes de impuestos	(219.621)	(142.234)
(+) Dotación a la amortización	13.398	13.767
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	185.967	167.015
(-) Ingresos financieros	(10.147)	(15.873)
(+) Gastos financieros	67.743	74.166
(+/-) Diferencias de cambio	(275)	(744)
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	(1.856)	6.444
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	11.734	10.437
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	(10.219)	(18.265)
Total Recursos generados por operaciones	36.724	94.713
Ajuste por otros resultados		
(+/-) Cambios en el capital corriente operativo		
a) (Incremento) / Disminución de existencias	56.812	20.898
b) (Incremento) / Disminución de deudores y otras cuentas a cobrar	52.398	89.600
c) (Incremento) / Disminución de Otros activos corrientes	(137)	1.351
d) Incremento / (Disminución) de Acreedores Comerciales	(21.428)	(73.945)
e) Incremento / (Disminución) de Otros pasivos corrientes	(3.268)	(12.983)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(2.000)	10.696
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	119.101	130.331
Inversiones:		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(3.083)	(3.570)
(-) Inmovilizado intangible	(163)	(816)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(79.750)	(68.153)
Total Inversiones	(82.996)	(72.539)
Dividendos cobrados	1.150	1.598
Desinversiones:		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	21.982	7.041
(+) Inmovilizado intangible	-	2.417
Total Desinversiones	21.982	9.458
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	91.064	(41.740)
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	31.200	(103.223)
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	(462)	(2.010)
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero:	(118.942)	60.918
No corriente	(164.894)	57.825
Corriente	45.952	3.093
Intereses netos:	(58.145)	(53.944)
Cobrados	8.514	14.275
Pagados	(66.659)	(68.219)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	(10.569)	(2.760)
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN	(188.118)	2.204
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	(37.817)	29.312
SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	197.398	168.086
Movimiento habido en el ejercicio	(37.817)	29.312
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	159.581	197.398

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio 2013.

Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2013

1. Actividad del Grupo

Constitución

Grupo Empresarial San José, S.A. (en lo sucesivo "la Sociedad Dominante"), sociedad anteriormente denominada Udra, S.A., de duración indefinida, se constituyó el 18 de agosto de 1987, mediante escritura otorgada en Pontevedra ante el notario de la misma D. Rafael Sanmartín Losada, bajo el número 1539 de Protocolo.

En la Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de fecha 17 de junio de 2008 se acordó el cambio de denominación social, adoptando la de "Grupo Empresarial San José, S.A.", habiéndose formalizado mediante escritura de fecha 17 de julio de 2009.

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra en el folio 88 del Libro 586 de Sociedades, inscripción 1ª de la hoja número 8119. Tiene asignado el C.I.F. número A-36.046.993.

Su domicilio social radica en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, número 44.

Actividades

Las actividades que desarrollan la Sociedad Dominante y sus participadas (Grupo SANJOSE) se clasifican en las siguientes unidades de negocio:

1. Promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario.
2. Realización de toda clase de obra pública o privada, principalmente edificaciones, redes de comunicación vial y obras hidráulicas.
3. Compraventa, administración, explotación y cualquier otra operación análoga de toda clase de bienes inmuebles, rústicos o urbanos.
4. El arrendamiento de toda clase de bienes.
5. Diseño, construcción y gestión de instalaciones eléctricas y de energías renovables.
6. Almacenamiento, distribución, compraventa e importación de productos manufacturados.
7. Gestión y reclutamiento de personal para empresas, asociaciones u organismos de toda índole.
8. Estudio, diseño, desarrollo y compraventa de todo tipo de componentes, productos y sistemas electrónicos, informáticos y de telecomunicaciones, acústica e imagen.
9. Mantenimiento integral de instalaciones hospitalarias, mantenimiento de quirófanos y equipos electromédicos, fabricación y venta de sistemas integrados para quirófanos, UCI y habitación de pacientes.

10. Realización de estudios, proyectos e instalaciones de acondicionamiento por aire, calefacción, frío industrial y fontanería; compra venta o fabricación de toda clase de mecanismo relacionado con dicha actividad; representar y vender productos de otras empresas.
11. Sanidad: realización de instalaciones hospitalarias así como mantenimientos en el ámbito de la Sanidad tanto pública como privada; instalaciones y mantenimientos de electromedicina y gases.
12. Instalaciones y servicios: realización de instalaciones integrales, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, hidráulicas, proyectos llave en mano e instalaciones especiales, así como el mantenimiento de otro todo tipo de instalaciones no sanitarias como industriales, patrimonios, etc.
13. Infraestructuras y transporte: realización de estudios, proyectos e instalaciones en el ámbito de las infraestructuras y el transporte, lo que incluye aeropuertos, puertos marítimos, ferrocarriles y otro tipo de vías de comunicación.
14. Energía y Medio Ambiente: realización de estudios y proyectos enfocados tanto a la producción y venta de energía como mantenimientos industriales, tratamiento de aguas residuales, instalaciones de plantas de tratamientos de agua, y otro tipo de actividades relacionadas con el Medio Ambiente.

En ningún caso se entenderán comprendidas en el objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la Sociedad.

Del mismo modo, la Sociedad Dominante podrá suscribir, comprar y por cualquier título adquirir acciones y/o participaciones sociales en otras Sociedades Anónimas y/o Limitadas, aún cuando el objeto social de las mismas no coincida con el que es propio de Grupo Empresarial San José, S.A., pudiendo asimismo y como tal Sociedad constituir nuevas Sociedades Anónimas o Limitadas con otras personas físicas o jurídicas, cualquiera que sea el objeto o actividad de lícito comercio que se establezca para las Sociedades de nueva creación.

Asimismo, Grupo Empresarial San José, S.A., cabecera del Grupo SANJOSE, tiene como objeto fundamental la dirección y el control del conjunto de las actividades empresariales que desarrollen las sociedades en cuyo capital participa de forma significativa y duradera.

Las actividades englobadas en el Grupo SANJOSE están encabezadas por Grupo Empresarial San José, S.A. (sociedad holding y de servicios), que a su vez participa principalmente en: Constructora San José, S.A. (actividad de construcción), San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (actividad inmobiliaria), Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.U. (actividad de servicios de mantenimiento), San José Energía y Medio Ambiente, S.A. (actividad energética) y Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A. (desarrollos urbanísticos).

Las sociedades del Grupo cuyas actividades tienen alguna exigencia con temas medioambientales, han adoptado las medidas pertinentes en relación a dichos aspectos con el objeto de cumplir con la legislación vigente al respecto. Debido a que dichas exigencias no se considera que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de éstas, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas.

En los Anexos I, II y III se indica la actividad específica de cada una de las sociedades dependientes, de gestión conjunta y asociadas.

Operaciones habidas en ejercicios anteriores:

Proyecto de escisión total de la sociedad “Sanjose Tecnologías, S.A.U.” en beneficio de las sociedades “Constructora San José, S.A.”, “Sanjose Energía y Medio Ambiente, S.A.” y “Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.U.”

Los Órganos de Administración de las sociedades intervinientes, en sesión del día 28 de junio de 2010, aprobaron el proyecto de escisión total de activos de la sociedad “San José Tecnologías, S.A.U.”, con división de la totalidad de su patrimonio en las siguientes tres ramas de actividad, a favor de las siguientes sociedades beneficiarias. Los elementos que constituyen cada una de ellas fueron valorados por los Administradores de la sociedad escindida en 11.409 miles de euros, desglosándose de la siguiente manera:

- Actividad de ingeniería y construcción industrial: siendo la sociedad beneficiaria “Constructora San José, S.A.”. El valor total de la rama escindida ascendió a 5.045 miles de euros
- Actividad de mantenimiento de todo tipo de instalaciones: siendo la sociedad beneficiaria “Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.”. El valor total de la rama escindida ascendió a 2.386 miles de euros.
- Actividad de promoción, generación y producción de energía: siendo la sociedad beneficiaria “Sanjose Energía y Medio Ambiente, S.A.”. El valor total de la rama escindida ascendió a 3.978 miles de euros.

El valor total de la sociedad escindida, así como el valor de cada rama, fue objeto de evaluación positiva por parte de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en su informe emitido el 19 de octubre de 2010, que actuó en la operación como experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Pontevedra.

Esta operación fue aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de fecha 25 de noviembre de 2010, y elevada a escritura pública de fecha 27 de diciembre de 2010, Con fecha 20 de julio de 2011 se realizó la inscripción en el Registro Mercantil de Pontevedra.

La presente escisión total se sometió expresamente al régimen de neutralidad fiscal establecido en la Directiva 2005/19/CE y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido por el RDL 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Segregación de rama de actividad inmobiliaria de la sociedad “Grupo Empresarial San José, S.A.” (antes, Udra, S.A.) a favor de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” (antes, Inmobiliaria Udra, S.A.) y consecuente ampliación de capital de la sociedad beneficiaria.

Con fecha 17 y 18 de marzo de 2010, los Administradores de la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios S.A.” y de su principal accionista “Grupo Empresarial San José, S.A.” aprobaron, respectivamente, el proyecto de segregación de rama de esta segunda, por el que se traspasó en bloque, mediante una ampliación de capital con aportación no dineraria, y sucesión universal, todos los activos y pasivos integrados en la rama inmobiliaria de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, de conformidad con lo dispuesto en el Título III de la Ley 3/2009 de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. Dicha operación fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 28 de junio de 2010, La identificación de los activos incluidos en la rama escindida, así como su valoración y evaluación por experto independiente se incluyó en las cuentas anuales de las Sociedad correspondientes al ejercicio 2010.

El valor total de la rama ascendió a 33.945 miles de euros, según el balance de segregación a fecha 31 de diciembre de 2009, habiendo sido objeto de evaluación positiva por parte de KPMG, en su informe emitido el 11 de mayo de 2010, que actuó en la operación como experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Pontevedra.

En consecuencia, la sociedad beneficiaria amplió su capital social en 31.267 miles de euros, mediante la emisión de 5.211.192 acciones de 6,00 euros de nominal cada una, con una prima de emisión total por importe de 2.678 miles de euros. Las nuevas acciones dieron derecho a su titular a participar en las ganancias sociales desde el 1 de enero de 2010, teniendo plenos efectos contables la operación en dicha fecha. No existió derecho de suscripción preferente. Esta operación quedó inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra el 7 de septiembre de 2010.

La mencionada operación de segregación se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades de capital, número 3/2009, y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, establecido por el RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Fusión de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. con sus sociedades participadas Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L.

El 7 de abril de 2008, los Administradores de la sociedad del Grupo “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” (sociedad absorbente) y de sus sociedades dependientes Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U.,

Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L., suscribieron un “Proyecto de Fusión por Absorción”, que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

El citado “Proyecto de Fusión” fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 de junio de 2008, en todos los casos y fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 16 de junio de 2009.

Una vez perfeccionado dicho “Proceso de Fusión” la Sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (actualmente, y en virtud del proceso de fusión comentado anteriormente, Grupo Empresarial San José, S.A.) pasó a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entendieron realizadas a efectos contables por cuenta de “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” (sociedad absorbente) fue la del 1 de enero de 2008.

Dado que, a la fecha de fusión, la totalidad de los capitales de las sociedades absorbidas eran, directa o indirectamente, propiedad de la sociedad absorbente, no procedió aumentar el capital social de ésta última, ni efectuar canje de acciones o participaciones, ni resultó necesaria la elaboración de los Informes de los Administradores y de los Expertos Independientes acerca del Proyecto de Fusión.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual fue comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Fusión de “Udra, S.A.” (actual GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.) con “Grupo Empresarial San José, S.A.”, “San José Infraestructuras y Servicios, S.A.”, “Udramed, S.L.U.”, “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” y “LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.”

El 7 de abril de 2008, los Administradores de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A., sociedad absorbente) y de las sociedades dependientes Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L., suscribieron un “Proyecto de Fusión por Absorción”, que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Pontevedra, Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

Con fechas 19 y 20 de mayo de 2008, se elaboraron los preceptivos Informe de Experto Independiente sobre el contenido del Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio social aportado por las sociedades absorbidas y el Informe de los Administradores explicando y justificando de forma detallada el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones y a las especiales dificultades de valoración encontradas.

El citado “Proyecto de Fusión” fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervinieron en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 y 27 de junio de 2008, en todos los casos.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entienden realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad (sociedad absorbente) fue el 1 de enero de 2008. La inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil se realizó con fecha 17 de julio de 2009. Tras el perfeccionamiento de dicha operación, con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad Dominante pasaron a cotizar en la Bolsa de Valores.

En dicha operación se materializaron, a su vez, las siguientes:

- a. Desdoblamiento de las acciones de la Sociedad (split), habiéndose emitido 200 nuevas acciones por cada acción anterior, reduciéndose en consecuencia el valor nominal de éstas de 6,00 euros a 0,03 euros.

- b. Con el objeto de dar entrada en el capital social de la Sociedad a los accionistas minoritarios de las sociedades absorbidas, y en virtud de la ecuación de canje establecida y aprobada por las Juntas Generales de las sociedades afectadas, con la subsanación elevada a pública el 10 de julio de 2009, se llevó a cabo una ampliación de capital en la Sociedad por un total de 21.298.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 6,93676 euros por acción.

Una vez perfeccionado dicho proceso de fusión, la sociedad GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A.) pasó a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

El mencionado proceso de fusión conllevó la integración en los estados financieros consolidados del Grupo del 100% de los saldos y operaciones de la Sociedad Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L., sociedad sobre la que, a fecha 31 de diciembre de 2008, se ejercía control conjunto. El efecto en el Patrimonio Neto consolidado atribuido del Grupo al 1 de enero de 2009 supuso un incremento por importe de 17.257 miles de euros, por la ampliación de capital para dar entrada a los minoritarios de esta sociedad. Adicionalmente, ciertos efectos que a 31 de diciembre de 2008 se asignaban al socio minoritario, pasaron a afectar directamente a los accionistas de la Sociedad Dominante.

La operación de fusión se acogió al Régimen especial tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual fue comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Ampliación de capital social en “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”

Los accionistas de la sociedad participada “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, reunidos en Junta General Extraordinaria el 19 de septiembre de 2008, acordaron una ampliación de capital, mediante aportación no dineraria, con exclusión total del derecho de suscripción preferente de los Accionistas minoritarios de la sociedad.

La eficacia de este aumento de capital estaba condicionada a la condición suspensiva consistente en la inscripción en los Registros Mercantiles correspondientes de las escrituras públicas en virtud de las cuales se formalice: (i) La fusión mediante absorción simultánea por “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” y cinco de sus sociedades participadas; y (ii) La fusión mediante la absorción simultánea de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, “San José Infraestructuras y Servicios, S.A.”, “Udramed, S.L.U.”, “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” y “Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.”, como sociedades absorbidas por parte de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, como sociedad absorbente.

El balance de fusión de las sociedades absorbidas, cerrados el 31 de diciembre de 2008, así como el resto de información necesaria, se puso de manifiesto en las cuentas anuales de la sociedad participada correspondientes al ejercicio en que se perfeccionó la operación.

Fusión de “Sanjose Tecnologías, S.A.U.” y las sociedades participadas: “Artel Ingenieros S.L.U.”, “Sefri Ingenieros S.A.U.”, “Instal 8 S.A.U.” y “SM Klima S.A.U.”

Las Juntas Generales Ordinarias de Sanjose Tecnologías, S.A.U., Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Sanjose Tecnologías, S.A.U. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se produjo mediante la absorción de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U. por Sanjose Tecnologías, S.A.U., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquirió y asumió a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedaron disueltas sin liquidación una vez inscrita la operación en el Registro Mercantil.

Siendo Sanjose Tecnologías, S.A.U. titular de la totalidad de las acciones de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., no resultó necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco fue necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se incorporaron en los libros de Sanjose Tecnologías, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Sanjose Tecnologías, S.A. fue la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se sometió al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En dicha operación no se pusieron de manifiesto beneficios fiscales disfrutados por “Artel Ingenieros S.L.U.”, “Sefri Ingenieros S.A.U.”, “Instal 8 S.A.U.” y “SM Klima S.A.U.”, respecto de los que “Sanjose Tecnologías, S.A.U.” debió asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.

Escisión de rama de actividad de la sociedad participada “Tecnocontrol, S.A.U.” a favor de “Tecnocontrol Servicios, S.A.U.”

Las Juntas Generales Ordinarias de Tecnocontrol Servicios S.A.U., Tecnocontrol S.A.U. y San José Tecnologías S.A.U. de fecha 30 de junio de 2009, aprobaron que las entidades mercantiles “Tecnocontrol S.A.U.” y “Tecnocontrol Servicios S.A.U.”, por decisión del accionista único de ambas sociedades “San José Tecnologías S.A.U.”, la escisión parcial de la rama de actividad de mantenimiento correctivo y preventivo de las instalaciones de carácter mecánico, eléctrico y de fontanería de la entidad mercantil “Tecnocontrol, S.A.U.” a favor de la entidad mercantil “Tecnocontrol Servicios S.A.U.”. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados de 31 de diciembre de 2008, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

Como consecuencia de la escisión parcial de los elementos patrimoniales de Tecnocontrol S.A.U., se producirá la sucesión universal y traspaso en bloque a Tecnocontrol Servicios S.A.U. de todas las relaciones jurídicas afectas a los mencionados elementos patrimoniales con la consiguiente asunción por parte de la sociedad beneficiaria de todos los deterioros y obligaciones dimanantes del patrimonio escindido. El referido proyecto de escisión parcial conjunto fue debidamente elevado a público mediante escritura pública de fecha 28 de diciembre de 2009, y presentado en el Registro Mercantil para su inscripción el día 30 de diciembre de 2009. La inscripción final en el Registro Mercantil se produjo el 22 de enero de 2010.

La mencionada operación de fusión se sometió al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En dicha operación no se pusieron de manifiesto beneficios fiscales disfrutados por Tecnocontrol, S.A.U. respecto de los que Tecnocontrol Servicios S.A.U. y San José Tecnologías S.A.U. debieron asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.

Fusión por absorción de “Sanjose Tecnologías, S.A.U.” y la sociedad participada “Tecnocontrol, S.A.U.”

Las Juntas Generales Ordinarias de Sanjose Tecnologías S.A.U., y Tecnocontrol S.A.U., de fecha 30 de junio de 2009, aprobaron el proyecto conjunto de escisión de rama empresarial y fusión por absorción de la sociedad Tecnocontrol S.A.U. como sociedad absorbida por la entidad mercantil denominada Sanjose Tecnologías, S.A., como sociedad absorbente. Los balances de fusión aprobados fueron los cerrados al 31 de diciembre de 2008.

La citada fusión se produjo mediante la absorción de Tecnocontrol S.A.U. por parte de la sociedad San José Tecnologías, de conformidad con lo establecido en el artículo 233 LSA, que implica la extinción de la sociedad absorbida, la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. El referido proyecto de fusión conjunto fue debidamente elevado a público mediante escritura pública de fecha 28 de diciembre de 2009, y presentado en el Registro Mercantil para su inscripción el día 30 de diciembre de 2009. La inscripción final en el Registro Mercantil se produjo el 22 de enero de 2010.

Siendo Sanjose Tecnonologías, S.A.U. titular de la totalidad de las acciones de Tecnocontrol S.A.U., no fue necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco fue necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se incorporaron en los libros de Sanjose Tecnologías S.A.U. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida deben considerarse realizadas por cuenta de Sanjose Tecnologías, S.A.U. fue la de 1 de enero de 2009. Estas operaciones tuvieron reflejo contable en el momento en que la fusión fue perfeccionada con su inscripción en el Registro Mercantil.

La mencionada operación de fusión se sometió al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de R.D.L 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En dicha operación no se pusieron de manifiesto beneficios fiscales disfrutados por Tecnocontrol S.A.U., respecto a los que Sanjose Tecnologías S.A.U. debió asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.

Fusión de “Constructora San José, S.A.” y las sociedades participadas: “Alcava Mediterránea, S.A.U.”, “Constructora Avalos, S.A.U.”, “Balltagi Mediterrani, S.A.U.” y “Construcción, Rehabilitación y Conservación, S.L.U.”

La Junta General de Accionistas de Constructora San José, S.A., celebrada el 28 de junio de 2008, y las Juntas Generales del Accionista/Socio único de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Constructora San José, S.A. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se produjo mediante la absorción de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U. por Constructora San José, S.A., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquiere y asume a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedaron disueltas sin liquidación una vez que se elevó a público el acuerdo de fusión y quedó inscrito en el Registro Mercantil con fecha 17 de febrero de 2009.

Siendo Constructora San José, S.A. titular de la totalidad de las acciones de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U., no fue necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco fue necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se incorporaron en los libros de Constructora San José, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Constructora San José, S.A. fue la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se sometió al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Principios contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes (Grupo SANJOSE o "el Grupo") del ejercicio 2013 son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2013 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SANJOSE han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2012 (Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes), elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A. celebrada el 28 de junio de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2013 se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas o Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin ninguna modificación.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente período.

Durante el ejercicio 2013 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2013, y adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2013:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 12 - Impuesto sobre las ganancias - Impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1 - Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación".	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros; Información a relevar - Compensación de activos con pasivos financieros	Introducción a nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Interpretación CINIIF 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

La fecha de entrada en vigor aprobada por el IASB para todas estas normas es el 1 de enero de 2013.

Las normas anteriores no han tenido un impacto significativo en los datos consolidados del Grupo. Únicamente destacan el impacto de la aplicación de la NIIF 13, por la que se modifica la definición del valor razonable de determinados activos y pasivos financieros, pasando a basarse en la cancelación del activo o pasivo financieros con la contraparte a hacerlo en el precio que se pagaría por transferirlo a un tercero, lo que implica que el riesgo propio de crédito debe reflejarse en esa valoración del pasivo financiero, o el riesgo de contraparte de activo financiero.

Así pues, las entidades que no estaban considerando el riesgo propio de crédito en la valoración a valor razonable de los derivados de pasivo deberán registrar el impacto de su inclusión en el ejercicio de primera aplicación de la NIIF 13 de forma prospectiva, junto con el resto de la variación de valor razonable de los derivados, es decir, asimilándolo a un cambio en las estimaciones contables. El Grupo ha evaluado el riesgo de crédito en relación a sus instrumentos financieros derivados, cuya valoración neta a 31 de diciembre de 2013 asciende a 30.212 miles de euros, representando una posición pasiva para el Grupo. El efecto de la consideración del riesgo de crédito ha supuesto un impacto total en el valor de los derivados a 31 de diciembre de 2013 de 1.728 miles de euros habiéndose registrado parcialmente en patrimonio por estar asociado a coberturas de flujos de efectivo calificadas contablemente como eficientes, por importe de 879 miles de euros, y por importe de 849 miles de euros en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2013, por estar asociado a instrumentos financieros derivados que no son calificados contablemente como coberturas eficientes. La diferencia con el efecto cuantificado a inicio de período es poco relevante (véase Nota 17).

Adicionalmente, la UE adoptó las normas y modificaciones del nuevo modelo de consolidación (IFRS 10, 11, 12 y las modificaciones asociadas a NIC 27 y NIC 28) con la fecha de aplicación obligatoria 1 de enero de 2014, con posibilidad de aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2013. Con fecha 1 de enero de 2013, el Grupo SANJOSE ha ejercido la facultad que le confiere la NIC 31 al respecto del método de integración de las "Participaciones en negocios conjuntos", habiendo procedido a integrar a partir de dicho momento las participaciones en sociedades controladas conjuntamente mediante el método de la participación o puesta en equivalencia, incluyéndose en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos" del balance de situación consolidado adjunto. La participación en el resultado del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

En consecuencia, la información financiera referida al ejercicio 2012 que se presenta en los estados financieros consolidados adjuntos incluye el efecto del proceso de "re-expresión" exigido por el cambio de norma. Los principales efectos son los siguientes:

	En miles de Euros
	31.12.2012
Inmovilizado material	-6.790
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos	+38.260
Existencias	-25.747
Otros activos	-1.431
Total Activos	+4.292
Provisiones a largo plazo	+12.619
Deudas a corto plazo	-7.259
Otros pasivos	-1.068
Total Pasivos	+4.292
Importe neto de la cifra de negocios	-2.684
Deterioro de existencias	+6.776
Otros gastos de explotación	+3.078
Resultado financiero	+1.082
Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	-8.252
Total Resultado del Ejercicio	-

En la medida que el mencionado cambio de criterio no genera diferencias significativas en el patrimonio consolidado del Grupo, se ha interpretado como no necesaria la inclusión en el balance de situación consolidado adjunto de la información financiera correspondiente al inicio del período comparativo.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2013 (aplicables de 2014 en adelante):

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros semestrales resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedades de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Sin definir (2)

Modificaciones a NIC 39 - Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad a una fecha especificada.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

- (1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB es el 1 de enero de 2013.
- (2) En noviembre de 2013 el IASB ha eliminado la fecha de aplicación obligatoria de NIIF 9 quedando pendiente el establecimiento de una nueva fecha hasta que la norma esté completa. La nueva fecha no se espera que sea anterior al 1 de enero de 2017.

El Grupo está en proceso de análisis del impacto de estas normas, si bien no se espera que tengan impactos muy relevantes.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 4.3 y 4.4).
2. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 4.2).
3. Las estimaciones de carácter presupuestario que se tienen en consideración a efectos del reconocimiento resultado de ingresos en contratos en los que aplica el grado de avance económico (áreas de construcción e industrial, véase Nota 4.12).
4. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7, 4.8 y 4.9).
5. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes (véase Nota 4.17 y 4.18).
6. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.9).
7. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios (véanse Notas 2.4 y 9).
8. La evaluación de la recuperabilidad de los créditos fiscales (Nota 4.16).
9. Gestión del riesgo financiero (Nota 19).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2013 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 de manera significativa, lo que se haría, en el caso de que fuera preciso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios afectados, tal y como se establece en la NIC 8.

2.3 Moneda

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo SANJOSE. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas establecidas en la Nota 4.14.

El detalle de los principales tipos de cambio de cierre y medios del período utilizados en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2013, son los siguientes:

País	Moneda	Tipo de cambio de cierre a 31/12/13	Tipo de cambio medio del ejercicio 2013
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,3766	1,3297
México	Peso mexicano	17,9850	17,0753
Argentina	Peso argentino	8,9397	7,2938
Cabo Verde	Escudo Cabo Verde	110,265	110,265
Panamá	Balboa panameño	1,3471	1,305
Uruguay	Peso uruguayo	28,6771	26,5381
Paraguay	Guaraní	6.211,91	5.617,0938
Perú	Soles peruanos	3,8011	3,5387
Chile	Peso chileno	772,909	660,75281
Brasil	Real brasileño	3,2328	2,8734
Rumanía	Nuevo Lei	4,4594	4,4134
India	Rupia india	85,0386	77,9067
Nepal	Rupia nepalí	134,809	123,590
Abu Dhabi	Dirham de Emiratos Árabes	5,0555	4,8853
República del Congo	Franco congoleño	655,957	655,957
Colombia	Peso colombiano	2.650,78	2.613,85
Marruecos	Dirham marroquí	11,0939	11,0569

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía híper-inflacionaria conforme a la NIC 29.

Los principales saldos y transacciones del Grupo en moneda extranjera corresponden a los realizados en Chile, Perú, Argentina, Cabo Verde, Abu Dhabi, Nepal y Congo. En la Nota 6.2. de la presente memoria consolidada se ponen de manifiesto el importe total de activos e importe neto de la cifra de negocios aportado al Grupo por sociedades del grupo con operativa en moneda distinta al euro.

2.4 Principios de Consolidación

a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquéllas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe dicho control cuando la Sociedad Dominante ostenta la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o, siendo inferior este porcentaje, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad su control.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos de la minoría. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses de accionistas minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe de Patrimonio Neto del balance de situación consolidado.
2. Los resultados del ejercicio: se presenta en el epígrafe "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

b) Negocios conjuntos

Se consideran negocios conjuntos los que están controlados conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí.

Se entiende por "negocios conjuntos" los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("participes") participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los participes.

Las cuentas anuales de las entidades multigrupo se consolidan con las de la Sociedad dominante por aplicación del método de participación patrimonial o puesta en equivalencia, conforme a la opción contemplada en la NIC 31 (véase Nota 2.1).

Asimismo, el Grupo desarrolla su actividad a través de la participación en uniones temporales de empresas en España, y figuras similares en el extranjero (diversos tipos de joint venture), que son entidades sin personalidad jurídica propia, mediante las cuales se establece una colaboración con otros socios con el fin de desarrollar una obra o servicios durante un período de tiempo establecido. En estos casos, en los que se pone de manifiesto un control individualizado de los activos y operaciones asociadas, al igual que en las AIE's, se integran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros.

Los activos y pasivos asignados a las operaciones conjuntas y los activos que se controlan conjuntamente con otros partícipes se presentan en el balance de situación consolidado clasificados de acuerdo con su naturaleza específica. De la misma forma, los ingresos y gastos con origen en negocios conjuntos se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada conforme a su propia naturaleza.

La información financiera aportada a los estados financieros consolidados del Grupo por las sociedades multigrupo, en términos agregados, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

	Millones de euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Activos corrientes	35,3	39,7
Activos a largo plazo	10,6	21,3
Pasivos corrientes	48,1	56,4
Pasivos a largo plazo	15,1	16,3
Total ingresos	1,1	7,7
Total gastos	5,2	15,8

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

En el Anexo III de esta Memoria consolidada se detallan los negocios conjuntos incluidos en la consolidación así como la información relevante relacionada con los mismos.

c) Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control efectivo ni gestión conjunta. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se valoran por el "método de la participación"; es decir, por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital, menos cualquier deterioro de valor de las participaciones individuales.

Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a la parte de los valores razonables de los activos netos identificables de la empresa asociada atribuibles al Grupo en la fecha de adquisición, se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a la parte de los valores razonables de los activos netos identificables de la empresa asociada que posee el Grupo en la fecha de adquisición se reconoce en resultados en el período de adquisición.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el balance de situación consolidado del Grupo figuraría con valor nulo; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

Las cuentas anuales de las entidades multigrupo se consolidan por el método de puesta en equivalencia, en la medida que Grupo SANJOSE ha ejercido la facultad que le confiere la NIC 31 al respecto del método de integración de las "Participaciones en negocios conjuntos", incluyéndose en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 2.1).

En el Anexo II de esta Memoria se detallan las sociedades asociadas incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

d) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2013 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Con fecha 1 de enero de 2013, las sociedades "Pinar de Villanueva, S.L.", "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.", "Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A." y "Cresca, S.A.", en las que participa el Grupo en un 50% de su capital social, han pasado a consolidarse por el método puesta en equivalencia, al haber ejercido la facultad que le confiere la NIC 31 al respecto del método de integración de las "Participaciones en negocios conjuntos" (véase Nota 2.1).
2. Con fecha 1 de noviembre de 2013, se ha procedido a la disolución de la sociedad "SCI Parquesol Rue de La Bienfaisance".
3. El 21 de enero de 2013 en Santiago de Chile (Chile), se han constituido las sociedades "San José Tecnologías Chile Limitada" y "Tecnocontrol Chile Limitada", con un capital social de 700.000 pesos chilenos cada una de ellas (aproximadamente, 1.114 euros), estando totalmente suscritos y desembolsados por las Sociedades del Grupo "Constructora San José, S.A." e "Inversiones SANJOSE Chile Limitada" por importes de 699.930 y 70 pesos chilenos, respectivamente, siendo el porcentaje de participación en cada una de ellas del 99,99 % para "Constructora San José, S.A." y del 0,01% para "Inversiones SANJOSE Chile Limitada".
4. Durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo "Constructora San José Brasil Limitada" ha ampliado su capital social por un importe total de 363.855 reales brasileños (aproximadamente 135 miles de euros), habiendo sido suscrito y desembolsado íntegramente por "Constructora San José, S.A.".
5. El 6 de febrero de 2013 se ha constituido la sociedad "San José Tecnologías Perú, S.A.C." cuyo capital social asciende a 1.000 nuevos soles (281 euros), el cual ha sido desembolsado por la sociedad del Grupo "San José Perú, S.A.C." y D.Sandro Gustavo Fuentes por importes de 999 y 1 nuevos soles respectivamente, por lo que el porcentaje de participación de "San José Perú, S.A.C." es del 99,99 % y para D. Sandro Gustavo Fuentes del 0,01%.
6. Durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo "Udra Mexico, S.A." ha realizado una ampliación de capital social, mediante capitalización parcial del préstamo que "Constructora San José, S.A." le tenía concedido, por importe de 4.613 miles de dólares americanos (aproximadamente 3.496 miles de euros).
7. El 19 de julio de 2013 la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha constituido la sociedad participada "Constructora San José Timor, Unipersonal Lda", con un capital social de 5.000 USD (aproximadamente 3.837 euros). A 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantiene una participación del 75% en el capital social de dicha sociedad.
8. El 25 de julio de 2013 la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha constituido la sociedad participada "San José Colombia, S.A.S", con un capital social de 2.000 millones de pesos colombianos (aproximadamente, 803.072 euros), estando íntegramente suscrito y desembolsado en un 50%.
9. El 26 de agosto de 2013 la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha constituido una sucursal en la República Democrática de Timor-Leste, al objeto de desarrollar su actividad principal (actividad de construcción) en dicho país.

10. Durante el ejercicio 2013 la sociedad del Grupo "San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited" ha ampliado su capital social en un importe total de 31.730 miles de Ruphías (aproximadamente 455 miles de euros), estando íntegramente suscrito y desembolsado por "Constructora San José, S.A."
11. El 27 de noviembre de 2013 la sociedad "Constructora San José, S.A." ha comprado a terceros 428 acciones de la sociedad participada "San José Construction Group, Inc.", por un importe de 603.934 dólares (aproximadamente 444.200 euros), pasando a ostentar el 100% de su capital social, sin impacto significativo en el patrimonio consolidado del Grupo.
12. Durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha realizado ampliaciones de capital en su participada "Eskonel Company, S.A.", por un importe total de 27.058 miles de pesos uruguayos (aproximadamente 1.051 miles de euros).

Durante el ejercicio 2012 se produjeron los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. El 10 de diciembre de 2012 la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." participó en la constitución de una sociedad filial, con domicilio en Brazzaville (República del Congo), con la denominación "San José Congo, S.A.", cuyo capital social asciende a 10.000.000 francos congolese (aproximadamente 15,2 miles de euros), habiendo sido suscrito íntegramente y desembolsado en un 25% a 31 de diciembre de 2012. El porcentaje de participación del Grupo SANJOSE en dicha sociedad es del 70%. El objeto social de dicha sociedad es la ejecución de obras e instalaciones tanto públicas como privadas.
2. Ampliación de capital de la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." en su participada "San José Construction Group, Inc.", por importe de 1.800 miles de USD, estando suscrito y desembolsado íntegramente a 31 de diciembre de 2012. A dicha operación no acudió el accionista minoritario, incrementándose la participación del Grupo en esta participada del 76,5% a 31 de diciembre de 2011 al 78,19% a 31 de diciembre de 2012. El efecto de la presente operación en el patrimonio neto consolidado del Grupo es poco significativo.
3. El 31 de marzo de 2012 en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad participada Udra México, S.A. se aprobó el aumento de su capital variable de la Sociedad en un importe total de 4 millones de USD, habiendo sido íntegramente suscrito y desembolsado por "Constructora San José, S.A.", pasando a participar en el 99,94% de su capital social. El restante 0,06% de participación lo posee "Grupo Empresarial San José, S.A."
4. Durante el ejercicio 2012 "Constructora San José, S.A." llevó a cabo diversas ampliaciones de capital en su participada "San José India Infrastructure & Construction Private Limited", por importe total de 28.362.600 rupias (420 miles de euros), representando un total de 2.836.260 acciones. Dichas operaciones se han realizado mediante la capitalización de préstamos que le había concedido previamente.
5. Con fecha 4 de octubre de 2012, en Abu-Dhabi (Emiratos Árabes), y al objeto de iniciar la actividad del Grupo en dicho país, se constituyó la sucursal en Abu-Dhabi de "Constructora San José, S.A.". Durante 2012, el Grupo llevó a cabo las obras correspondientes a la construcción del museo Louvre en dicho país, contrato adjudicado al Grupo en enero de 2013, en Ute al 33,3% con otros dos socios locales (véase Nota 26).
6. El 4 de diciembre de 2012, en Ciudad de Panamá (Panamá), se constituyó la sucursal en Panamá de "Constructora San José, S.A."
7. El 14 de diciembre de 2012 se constituyó la sucursal de "Constructora San José, S.A." en Nepal, con el objeto de dar soporte a la actividad del Grupo en dicho país. El Grupo inició en enero de 2013 las obras correspondientes a la remodelación del aeropuerto internacional en Katmandú.
8. El 17 de enero de 2012 en Santiago de Chile (Chile), se constituyó la sociedad "Inversiones Hospitalarias Limitada", cuyo capital social asciende a 700.000 pesos chilenos (aproximadamente 1,1 miles de euros), el cual se ha sido desembolsado íntegramente por las Sociedades del Grupo Inversiones SANJOSE Andina Limitada e Inversiones SANJOSE Chile Limitada por importes de 70 y 699.930 pesos chilenos,

respectivamente, por lo que el porcentaje de participación es del 0,01% para Inversiones SANJOSÉ Andina Limitada y el 99,99 % para Inversiones SANJOSÉ Chile Limitada. El objeto Social de dicha sociedad es la participación en toda clase de sociedades para desarrollar los negocios a los que se dediquen así como la inversión de capitales en bienes muebles.

9. Durante el mes de diciembre de 2012 se produjo una ampliación de capital de la sociedad participada "Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A." por un importe de 11,2 millones de euros, en la que el Grupo posee un porcentaje de participación del 27,5%, estando íntegramente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2012.
10. El 26 de marzo de 2012 en Santiago de Chile (Chile), se constituyó la sociedad "Inversiones Viales Andina Limitada", cuyo capital social asciende a 700.000 pesos chilenos (aproximadamente 1,1 miles de euros), el cual fue desembolsado íntegramente por las Sociedades del Grupo "Inversiones SANJOSÉ Andina Limitada" e "Inversiones SANJOSÉ Chile Limitada" por importes de 70 y 699.930 pesos chilenos, respectivamente, por lo que el porcentaje de participación es del 0,01% para Inversiones SANJOSÉ Andina Limitada y el 99,99 % para Inversiones SANJOSÉ Chile Limitada. El objeto social de dicha sociedad es la participación en toda clase de sociedades para desarrollar los negocios a los que se dediquen así como la inversión de capitales en bienes muebles.
11. El 9 de mayo de 2012, la Sociedad del Grupo "Constructora Udra Limitada" constituyó un establecimiento permanente (sucursal) en Paria, Cabo Verde, al objeto de desarrollar su actividad principal (actividad de construcción) en dicho país.
12. Durante el mes de octubre de 2012 en Nueva Dheli (India), se constituyó la sociedad "SanJose Suprime Tollways Development Private Limited", en la que el Grupo SANJOSE participa en un 60% de su capital social. El objeto social de dicha sociedad participada es la construcción en general, principalmente obra civil.
13. El 9 de abril de 2012, los Administradores de la sociedad del Grupo "Green Inmuebles, S.L." (sociedad absorbente) y de sus sociedades dependientes "Green Cine, S.L.U." y "Discovall 2000, S.L.U." (Sociedades absorbidas) suscribieron un "Proyecto de Fusión por Absorción". Las operaciones de las sociedades absorbidas se entienden realizadas a efectos contables por cuenta de "Green Inmuebles, S.L." (sociedad absorbente) desde el 1 de enero de 2012. Dicha operación está inscrita en el Registro Mercantil de Valladolid.
14. Con fecha 1 de enero de 2012, en la medida que el Grupo mantiene una relación de dominio y dominio compartido en las sociedades "Otoño, S.L." y "Pinar de Villanueva, S.A.", respectivamente, se procedió a consolidar dichas sociedades por integración global y proporcional, respectivamente. A 31 de diciembre de 2011, dichas sociedades se consolidaron siguiendo el método de puesta en equivalencia (véase Nota 11).

El principal efecto en los Estados Financieros Consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2012 de dicho cambio de método de consolidación consistió en un incremento del total activos y pasivos del Grupo por importes de 921 y 482 miles de euros, respectivamente. En el Patrimonio Neto consolidado del Grupo el principal efecto fue la clasificación como mayor reservas en sociedades del grupo de un importe de 976 miles de euros, estando clasificado a 31 de diciembre de 2011 como reservas aportadas por sociedades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2012 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013.

2.6 Cambios en políticas contables

Los criterios de consolidación aplicados durante el ejercicio 2013 son consistentes con los aplicados en las cuentas consolidadas del ejercicio 2012.

Durante el ejercicio 2013 no se han producido otros cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012, a excepción del cambio de criterio de integración de los negocios conjuntos a partir del 1 de enero de 2013, al haber ejercido el Grupo SANJOSE la facultad que le confiere la NIC 31 al respecto del método de integración de las “Participaciones en negocios conjuntos” (véase Nota 2.1).

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación de la pérdida del ejercicio 2013, por importe de 92.924 miles de euros, con cargo a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”, para su compensación con los beneficios que la Sociedad Dominante genere en el futuro.

4. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Corresponden a activos cuya venta es altamente probable que tenga lugar, en las condiciones en las que tales activos se encuentran actualmente, en el plazo de un año a contar desde la fecha a la que se refieren las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, la recuperación del valor en libros de estas partidas tendrá lugar, previsiblemente, a través del precio que se obtenga en su enajenación, en lugar de mediante su uso continuado.

Con carácter general, los activos clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” se valoran por el menor importe entre su valor en libros en el momento en el que son considerados como tales y su valor razonable, neto de los gastos de venta estimados. Mientras que permanezcan clasificados en esta categoría, los activos materiales e intangibles (que son amortizables por su naturaleza) no se amortizan.

En el caso de que el valor en libros exceda al valor razonable de estos activos, neto de los gastos de venta, se ajusta el valor en libros de los mismos por el importe de dicho exceso, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En el caso de producirse posteriores incrementos del valor razonable de los activos, se revierte las pérdidas anteriormente contabilizadas, incrementando el valor en libros de los activos con el límite del importe anterior a su posible deterioro, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo no posee activos no corrientes mantenidos para la venta.

4.2 Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición. Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.

2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Véase en la Nota 9 el detalle de la asignación de las plusvalías pagadas en las combinaciones de negocios habidas en el Grupo.

Los fondos de comercio solo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2005 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2004. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Conforme a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos", una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no revertirá en los ejercicios posteriores.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

En el caso de fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del balance de situación.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Los importes remanentes se registran en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

4.3 Otros activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

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 las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

En ambos casos, las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el

epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. 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 materiales (véase Nota 4.5).

Concesiones administrativas y patentes

Las concesiones administrativas se incluyen en el activo cuando han sido adquiridas a título oneroso en aquellas concesiones susceptibles de traspaso, o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del ente público correspondiente.

Se incluye en este epígrafe el importe de aquellas concesiones que han sido consideradas dentro de la CINIIF 12 y que corresponden, principalmente, a inversiones en infraestructuras de energía y medio ambiente, que son explotadas por sociedades dependientes del Grupo SANJOSE y cuya financiación esta realizada mediante la figura conocida como “Project finance” (financiación con recurso limitado aplicada a proyectos), tanto si el grupo asume el riesgo de demanda como si este es asumido por la entidad concedente. En general, los préstamos cuentan con garantías reales sobre los flujos de caja del proyecto.

Las principales características a considerar en el inmovilizado en proyectos son las siguientes:

- Los activos objeto de concesión son propiedad del Organismo Concedente en la mayor parte de los casos.
- El Organismo Concedente controla o regula el servicio de la Sociedad concesionaria y las condiciones en las que debe ser prestado.
- Los activos son explotados por la sociedad concesionaria de acuerdo con los criterios establecidos en el pliego de adjudicación de la concesión durante un periodo de explotación establecido. Al término de dicho periodo, los activos revierten al Organismo Concedente, sin que el concesionario tenga derecho alguno sobre los mismos.
- La Sociedad concesionaria recibe los ingresos por los servicios prestados bien directamente de los usuarios o a través del propio Organismo Concedente.

En general, hay que destacar dos fases claramente diferenciadas, una primera en la que el concesionario presta servicios de construcción o mejora que se reconocen según el grado de avance de acuerdo con la NIC 11 “Contratos de Construcción”, con contrapartida en un activo intangible o financiero y una segunda fase en la que se presta una serie de servicios de mantenimiento o de explotación de la citada infraestructura que se reconocen según la NIC 18 “Ingresos ordinarios”.

Se reconoce un activo intangible cuando el riesgo de demanda es asumido por el concesionario y un activo financiero cuando el riesgo de demanda es asumido por el concedente, al tener el concesionario un derecho contractual incondicional a percibir los cobros por los servicios de construcción o mejora. También se reconocen entre dichos activos los importes pagados en concepto de canon por la adjudicación de las concesiones.

El Grupo amortiza estos derechos siguiendo el método lineal, en función de la duración estimada de la concesión.

Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de una concesión, el valor contabilizado para la misma se sanea en su totalidad al objeto de anular su valor neto contable.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas pueden estar contenidas en un activo material o tener sustancia física, incorporando por tanto elementos tangibles e intangibles. Estos activos se reconocen como activo material en el caso de que formen parte integral del activo material vinculado siendo indispensables para su funcionamiento.

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

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

Derechos de emisión

Los derechos de emisión, se registran en el balance de situación consolidado cuando nacen para el Grupo los derechos que los originan. Se halla valorado de la siguiente forma:

Valoración inicial –

Los derechos de emisión deben valorarse al precio de adquisición o al coste de producción. Cuando se trate de derechos adquiridos a título gratuito o por un precio sustancialmente inferior a su valor venal, se considerará como precio de adquisición el valor venal de los mismos en el momento de la adquisición, entendiéndose éste a estos efectos, por lo general, como el valor de mercado.

En particular, los derechos de emisión recibidos a través del Plan Nacional de asignación, se valorarán al comienzo del año natural al cual correspondan.

Valoración posterior –

Con posterioridad a su registro como activo, los derechos de emisión se valorarán por el precio de adquisición o coste de producción y no serán objeto de amortización.

Deberán dotarse las provisiones necesarias con el fin de atribuirles el inferior valor de mercado que les corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que su valor contable no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos.

Los gastos relativos a la emisión de gases de efecto invernadero se devengarán a medida que se vayan emitiendo los gases de efecto invernadero. Requerirán dotar la correspondiente provisión para riesgos y gastos, que se mantendrá en el pasivo corriente del balance de situación de la Sociedad hasta el momento en que se deba cancelar dicha obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos de emisión.

4.4 Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material, de uso propio, se encuentran registrados a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

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 material, 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.

Únicamente se activan gastos financieros cuando se realizan inversiones significativas en activos cualificados, que son aquellos que requieren un tiempo sustancial para su puesta a disposición (véase Nota 4.13). Los costes financieros incurridos como consecuencia de la financiación obtenida para la adquisición de los elementos del activo material de uso propio se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el momento de su devengo, no formando parte del coste de adquisición de los mismos.

Los trabajos realizados por el Grupo para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales de almacén y de los costes de fabricación, determinados según tasas horarias de absorción similares a las usadas para la valoración de las existencias.

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 indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos):

	Porcentaje Anual
Construcciones	2
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	12-33
Otro inmovilizado	12-33

Los activos en construcción destinados a la producción, al alquiler o a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran con arreglo a la naturaleza del activo al que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede de su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Inversiones en concesiones

Los contratos de concesión suponen acuerdos entre una entidad concedente, generalmente pública, y sociedades del Grupo para proporcionar servicios públicos mediante la explotación de determinados activos necesarios para el desarrollo del servicio.

El derecho concesional supone generalmente el monopolio de la explotación del servicio concedido por un periodo determinado de tiempo, después del cuál, por regla general, los inmovilizados afectos a la concesión necesarios para el desarrollo del servicio revierten a la entidad concedente.

Los ingresos derivados de la prestación del servicio pueden percibirse directamente de los usuarios o en ocasiones a través de la propia entidad concedente. Habitualmente, los precios por la prestación del servicio están regulados por la propia entidad concedente.

Estos proyectos normalmente son financiados con deuda a largo plazo sin recurso al accionista y cuya principal garantía son los flujos de caja generados por las propias sociedades vehículo del proyecto y sus activos, cuentas y derechos contractuales. En la medida que el flujo de fondos es la principal garantía para la devolución de la deuda, no existe libre disponibilidad de los fondos para los accionistas hasta que se cumplan determinadas condiciones evaluadas anualmente.

Inversiones Inmobiliarias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones (ya sean propiedad del Grupo o estén siendo utilizados por el Grupo mediante un contrato de arrendamiento financiero) que se mantienen bien para su explotación en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Los activos incluidos en este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 corresponden, básicamente, a edificios de oficinas, hoteles, centros de ocio, terrenos y plazas de aparcamiento, así como aquellos activos materiales asociados a ellos, tales como la maquinaria y el mobiliario, tanto si son propiedad del Grupo como si están en arrendamiento financiero.

Los hoteles y centros de ocio arrendados a terceros, en los que el Grupo no participa en la gestión ni los riesgos asociados a la misma, se clasifican como "Inversiones inmobiliarias" y en el caso de que el Grupo participe en la gestión, dichos activos se clasifican como "Inmovilizado material".

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición o producción, regularizado o actualizado, en su caso, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. En las inversiones inmobiliarias se aplican los mismos criterios de valoración, de amortización, de estimación de sus respectivas vidas útiles y de registro (véase Nota 8).

Los inmuebles en fase de construcción o desarrollo para su uso futuro como inversiones inmobiliarias se clasifican en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" del balance de situación consolidado (véase Nota 8) hasta que se finaliza su construcción o desarrollo, momento en el que se traspasan al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

No obstante, aquellas inversiones inmobiliarias que cumplan los criterios para ser clasificados como "Activos no corrientes en venta" se valoran de acuerdo a las normas aplicables a los activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas (véase Nota 4.1).

Costes por intereses

El tratamiento contable de los costes por intereses es el que se menciona en la Nota 4.13.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto.

4.5 Deterioro de valor de activos

A la fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquella fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. Si se trata de activos identificables que no

generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso de las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se han asignado fondos de comercio o activos intangibles con vida útil indefinida, el análisis de su recuperabilidad se realiza de forma sistemática al cierre de cada ejercicio o bajo circunstancias consideradas necesarias para realizar tal análisis.

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. Para el cálculo del valor de recuperación del inmovilizado material y del fondo de comercio, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en prácticamente la totalidad de los casos.

Para estimar el valor en uso, el Grupo prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por la Dirección del Grupo. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y costes de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las previsiones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estas previsiones cubren los próximos cinco años estimándose los flujos de caja para los años siguientes aplicando tasas cero de crecimiento. Estos flujos de caja se descuentan para calcular su valor actual a una tasa, antes de impuestos, que recoge el coste de capital del negocio y del área geográfica en que se desarrolla. Para su cálculo se tiene en cuenta el coste actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zona geográfica.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En relación con el valor recuperable de los activos inmobiliarios, el Grupo utiliza valoraciones de expertos independientes (véanse Notas 8 y 12).

4.6 Arrendamientos

4.6.1 Arrendamientos financieros

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. Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

En este caso, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

4.6.2 Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de “Inmovilizado Material”. Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las sociedades del Grupo actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan en función del devengo a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

4.7 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las sociedades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de sus negocios.
- Tienen en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran “Existencias” los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria en el curso ordinario de los negocios del Grupo, y no para su apreciación o para su explotación en régimen de alquiler.

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor. El coste incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación, incluyendo también los incurridos al trasladar las existencias a su ubicación y condiciones actuales, en el punto de venta. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El precio de coste se calcula utilizando el método de la media ponderada. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, más los costes de derribo de construcciones, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos no recuperables, gastos de registro, etc.). El Grupo sigue el criterio de no activar, como mayor valor de los terrenos y solares, los gastos financieros devengados por los préstamos obtenidos para financiar la compra de los mismos durante el período comprendido entre la fecha de su adquisición y el momento en el que se inician las obras de adaptación y se traspasan a “Promociones en curso”.

El epígrafe “Promociones en curso” incluye los costes de urbanización de los terrenos y solares incurridos hasta el cierre del ejercicio, así como los costes de construcción o adquisición de las promociones inmobiliarias, incrementado en aquellos gastos directamente imputables a las mismas (costes de construcción subcontratados a terceros, tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyectos de dirección de obra), también se añade la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de promoción, así como los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras. Los gastos financieros capitalizados en “Existencias” durante el ejercicio 2013 y 2012 han ascendido a 296 y 376 miles de euros, respectivamente (véase Nota 12).

El Grupo realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias con periodicidad semestral, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Adicionalmente, en el epígrafe de existencias se recogen anticipos entregados a proveedores por importe total de 40.875 y 31.794 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente (véase Nota 12).

4.8 Deudores comerciales y anticipos de clientes

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran por su valor razonable de la contraprestación entregada, corregido en los importes irrecuperables estimados.

El importe de las entregas a cuenta recibidas de los clientes antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles se registra formando parte del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado (véase Notas 12.6 y 18.3).

4.9 Instrumentos financieros

Definiciones

Un "*instrumento financiero*" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un "*instrumento de capital*" es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite, una vez deducidos todos sus pasivos.

Un "*derivado financiero*" es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado (*tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado*), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado, y que se liquida generalmente en una fecha futura.

Las operaciones señaladas a continuación no se tratan, a efectos contables, como instrumentos financieros:

- Las participaciones en empresas asociadas.
- Los derechos y obligaciones surgidos como consecuencia de planes de prestaciones para los empleados.
- Los derechos y obligaciones con origen en contratos de seguro.
- Los contratos y obligaciones relativos a remuneraciones de los empleados basadas en instrumentos de capital propio.

Registro inicial de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se registran inicialmente en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una parte del contrato que los origina, de acuerdo con las condiciones del mismo. En concreto, los instrumentos de deuda se registran desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir o la obligación legal de pagar, respectivamente, efectivo. Por su parte, los derivados financieros, con carácter general, se registran en la fecha de su contratación.

Las operaciones de compraventa de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales, entendidos como aquellos contratos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones del mercado, y que no pueden liquidarse por diferencias, se registran desde la fecha en la que los beneficios, riesgos, derechos y deberes inherentes a todo propietario sean de la parte adquiriente, que dependiendo del tipo de activo financiero comprado o vendido puede ser la fecha de contratación o la fecha de liquidación o entrega.

Baja de los instrumentos financieros

Un activo financiero se da de baja del balance de situación consolidado cuando se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- Los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo que genera han expirado; o
- se transfiere el activo financiero y se transmiten sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, o aun no existiendo ni transmisión ni retención sustancial de éstos, se transmita el control del activo financiero.

Por su parte, un pasivo financiero se da de baja del balance de situación consolidado cuando se han extinguido las obligaciones que genera o cuando se readquieran, aunque se vayan a volver a recolocar en el futuro.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Se entiende por “*valor razonable*” de un instrumento financiero en una fecha determinada el importe por el que podría ser comprado o vendido en dicha fecha entre dos partes, debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo (“*precio de cotización*” o “*precio de mercado*”).

Cuando no existe precio de mercado para un determinado instrumento financiero, se recurre, para estimar su valor razonable, al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos de valoración suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional, teniéndose en consideración las peculiaridades específicas del instrumento a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el instrumento lleve asociados.

Concretamente, el valor razonable de los derivados financieros negociados en mercados organizados, transparentes y profundos incluidos en las carteras de negociación se asimila a su cotización diaria y si, por razones excepcionales, no se puede establecer su cotización en una fecha determinada, se recurre para valorarlos a métodos similares a los utilizados para valorar los derivados no negociados en mercados organizados.

El valor razonable de los derivados no negociados en mercados organizados o negociados en mercados organizados poco profundos o transparentes, se asimila a la suma de los flujos de caja futuros con origen en el instrumento, descontados a la fecha de la valoración (“*valor actual*” o “*cierre teórico*”), utilizándose en el proceso de valoración métodos reconocidos por los mercados financieros (“*valor actual neto*”, “*modelos de determinación de precios de opciones*”, etc.).

Coste amortizado de los instrumentos financieros

Por su parte, se entiende por “*coste amortizado*” el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero corregido, en más o en menos, según sea el caso, por los reembolsos de principal y de intereses y, más o menos, según el caso, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mediante la utilización del método del “*tipo de interés efectivo*”, de la diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso de dicho instrumento financiero. 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 inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición, ajustado, en su caso, por las comisiones y por los costes de transacción que deban incluirse en el cálculo de dicho tipo de interés efectivo. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo se estima de manera análoga a las operaciones de tipo de interés fijo, siendo recalculado en cada fecha de revisión del tipo de interés contractual de la operación, atendiendo a los cambios que hayan sufrido los flujos de efectivo futuros de los mismos.

Clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros se presentan clasificados en el balance de situación consolidado de acuerdo a las siguientes categorías:

Activos financieros

- Activos financieros para negociación: son aquéllos que se adquieren con la intención de realizarlos a corto plazo o que forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para los que hay evidencia de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo y los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: son aquellos activos cuyos flujos de efectivo son de cuantía determinada o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo, que el Grupo manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento final, por tener, básicamente, capacidad financiera para hacerlo. En este epígrafe no se incluyen los préstamos y cuentas por cobrar a terceros. Estos activos se valoran a “coste amortizado”.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por el Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor, y se valoran a “coste amortizado”.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con el propósito de negociación, ni están clasificados como inversión a vencimiento, y los instrumentos de capital propiedad del Grupo correspondientes a entidades que no sean dependientes, negocios conjuntos o asociadas.

Las inversiones financieras para negociación y disponibles para la venta se valoran a su “valor razonable” en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el “valor razonable” se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el “valor razonable” se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Los principales pasivos financieros que mantiene el Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a “coste amortizado”.

Los préstamos y créditos bancarios, que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los 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 de acuerdo con el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, utilizando el método del “tipo de 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 producen.

Los acreedores comerciales, que no devengan intereses, se registran a su valor nominal.

El Grupo SANJOSE da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Grupo San Jose no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Patrimonio neto

Los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto consolidado por el importe recibido, neto de los costes directos de emisión.

4.10 Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo SANJOSE no tenía autocartera al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Durante el ejercicio 2013 no se ha realizado operativa alguna con acciones propias.

4.11 Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen, fundamentalmente, a los riesgos de tipo de interés, razón por la que utiliza derivados financieros, básicamente *“Interest Rate Swap”* (IRS), como parte de su estrategia para disminuir su exposición a los riesgos de tipo de interés. Cuando estas operaciones cumplen determinados requisitos, dichas operaciones son consideradas como de *“cobertura”*.

Para que una operación pueda calificarse como de *“cobertura”*, debe hacerse desde el momento inicial de la operación o de los instrumentos incluidos en dicha cobertura, documentando dicha operación de cobertura de manera adecuada. En la documentación de las operaciones de cobertura se identifican adecuadamente el instrumento o instrumentos cubiertos y el instrumento o instrumentos de cobertura, además de la naturaleza del riesgo que se pretende cubrir, así como los criterios o métodos seguidos para valorar la eficacia de la cobertura a lo largo de toda la duración de la misma, atendiendo al riesgo que se pretende cubrir.

En consecuencia, sólo se considera como *“operaciones de cobertura”*, a efectos contables, aquéllas que se consideran altamente eficaces a lo largo de la duración de las mismas. Una cobertura se considera altamente eficaz, si durante el plazo previsto de duración de la misma las variaciones que se produzcan en el *“valor razonable”* o en los flujos de efectivo atribuidos al riesgo cubierto en la operación de cobertura del instrumento o de los instrumentos financieros cubiertos son compensados, en su práctica totalidad, por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o de los instrumentos de cobertura.

Para medir la eficacia de las operaciones de cobertura definidas como tales, se analiza si desde el inicio y hasta el final del plazo definido para la operación de cobertura se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el *“valor razonable”* o en *“los flujos de efectivo”* de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados, casi completamente, por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o instrumentos de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto al resultado de la partida cubierta.

Las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- **Coberturas de valor razonable.** Cubren la exposición a la variación en el valor razonable de activos y pasivos financieros o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una porción identificada de dichos activos, pasivos o compromisos en firme, atribuible a un riesgo en particular, y siempre que afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- **Coberturas de flujos de efectivo.** Cubren la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo financiero o una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Se interrumpe la contabilización de las operaciones de cobertura como tales cuando el instrumento de cobertura vence o es vendido, cuando la operación de cobertura deja de cumplir los requisitos para ser considerada como tal o cuando se procede a revocar la consideración de la operación como de cobertura.

Cuando, de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior, se produce la interrupción de la operación de cobertura de valor razonable, en el caso de partidas cubiertas valoradas a su coste amortizado, los ajustes en su valor realizados con motivo de la aplicación de la contabilidad de coberturas anteriormente descrita se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento de los instrumentos cubiertos, aplicando el tipo de interés efectivo recalculado en la fecha de interrupción de dicha operación de cobertura.

Por su parte, en el caso de producirse la interrupción de una operación de cobertura de flujos de efectivo, el resultado acumulado del instrumento de cobertura registrado en el patrimonio neto consolidado, permanecerá registrado en dicho capítulo hasta que la transacción prevista cubierta ocurra, momento en el cual se procederá a imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o a corregir el coste de adquisición del activo o pasivo a registrar, en el caso de que la partida cubierta sea una transacción prevista que culmine con el registro de un activo o pasivo financiero.

En el caso de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que cumplen los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como una operación de cobertura de flujos de efectivo, las variaciones del valor razonable habidas en el ejercicio 2013 se han registrado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 14.6).

Las variaciones habidas durante el ejercicio en el "valor razonable" de aquellos instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura, se registran en el epígrafe "Variación de valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (véase Nota 17).

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Así mismo, para la determinación del valor razonable de derivados basados en opciones (collar), utiliza modelos de valoración de opciones de Black&Scholes y sus variantes, tomando como input la volatilidad implícita en los mercados para los strikes y plazos correspondientes.

La NIIF 13, Medición de Valor Razonable, entró en vigor el 1 de enero de 2013, y es de aplicación a los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha. Para su exigibilidad contable, su transposición fue aprobada por el Reglamento UE 1255/2012 de 11 de diciembre, siendo de aplicación a Grupo SANJOSE por ser su Sociedad Dominante una entidad cotizada.

La nueva normativa contable NIIF 13 establece la necesidad de considerar el riesgo de crédito en la valoración de aquellas partidas reconocidas a valor razonable, como son los instrumentos derivados. De acuerdo con la NIIF 13, se define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado en ese momento (es decir, un precio de salida), ya sea información directamente observable en mercado o una estimación mediante el empleo de una técnica de valoración adecuada.

La NIIF 13 señala que el valor razonable de un activo o un pasivo debe recoger tanto el riesgo de crédito propio como el riesgo de crédito de la contraparte. Este principio afecta a la valoración de los instrumentos derivados contratados por Grupo SANJOSE.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros, el Grupo SANJOSE ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma, se ha estimado el CVA (Credit Value Adjustment) o riesgo de crédito de la contrapartida y el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

La estimación de la probabilidad de impago propia se ha basado en el spread crediticio de la financiación más reciente concedida a Grupo SANJOSE, contrastando que se encuentra en línea con los spreads de empresas comparables, y por tanto, se trata de una referencia de mercado.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo SANJOSE a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con ésta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. El Grupo tenía al 31 de diciembre de 2013 y 2012 contratos de permuta de tipo de interés (IRS y Collars) y de divisa para un importe notional total de 468.316 y 471.061 miles de euros, respectivamente, con vencimientos entre los ejercicios 2017 y 2024. El impacto negativo en el patrimonio neto consolidado del Grupo por el cambio del valor razonable que se desprende de estos contratos al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es de 20.533 y 16.981 miles de euros neto de impuestos, respectivamente. Adicionalmente, el Grupo registra en el epígrafe "Variación de valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 y 2012 un beneficio y una pérdida de 1.856 y 6.444 miles de euros, respectivamente, correspondiente a la variación en valor de mercado de aquellos instrumentos financieros derivados que no cumplían plenamente todos los requisitos necesarios para ser calificados como de "cobertura" (véase Nota 17).

4.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se reconocen en función del 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:

1. Carácter general, las ventas de bienes se reconocen cuando éstos se han entregado y su propiedad se ha transferido.
2. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.
3. Los ingresos por obra o proyecto ejecutado en la actividad de construcción se registran siguiendo el método del porcentaje de realización (grado de avance económico), según el cual se reconocen los ingresos por obra ejecutada en base al grado de realización del contrato al final del período contable. La determinación de los ingresos por este método se realiza en función del porcentaje de los ingresos totales fijados en el contrato principal o en las modificaciones o adicionales al mismo aprobados, porcentaje que se establece por la relación entre los costes incurridos hasta la fecha y los costes totales para la realización de la obra contratada.

Cualquier pérdida esperada en el contrato de construcción es reconocida como tal inmediatamente.

Los costes de ejecución de las obras se reconocen contablemente en función de su devengo, reconociendo como gasto los realmente incurridos en la ejecución de las unidades de obra realizadas, así como los que pudiéndose incurrir en el futuro deban ser imputados a las unidades de obra ahora ejecutadas.

La aplicación de este método de reconocimiento de resultado se combina con la elaboración de un presupuesto que se realiza para cada contrato de obra por unidad de obra, y que se utiliza como herramienta clave en la gestión con el objeto de mantener un seguimiento detallado unidad por unidad de obra de donde se están produciendo las desviaciones entre la realidad y lo presupuestado.

En aquellos casos excepcionales, que no sea posible estimar el margen para la totalidad del contrato se reconoce el total de los costes incurridos en el mismo y como ingreso de dicho contrato las ventas razonablemente aseguradas relativas a la obra realizada, con el límite de los mencionados costes incurridos en el contrato.

En las obras o proyectos realizados por encargo y con contrato, para los trabajos que se realicen sin estar recogidos en el contrato, tales como reformados añadidos y modificaciones de obra, se registra el ingreso por el mismo método que el utilizado en la obra principal, siempre que no existan dudas sobre su aprobación posterior y estén justificados técnicamente.

Como consecuencia de lo anterior, tanto el importe de las cantidades certificadas por obra ejecutada como la obra ejecutada pendiente de certificar se registran en la cuenta correspondiente de clientes con abono a ventas.

En cuanto al importe de las cantidades certificadas pendiente de ejecución se registra en el pasivo del balance en la cuenta denominada "Anticipos recibidos por pedidos".

Los ingresos y gastos relacionados con los servicios de construcción o mejora de las infraestructuras se registran por sus importes brutos, reconociéndose en las cuentas anuales consolidadas el margen de construcción. Así mismo, los ingresos por intereses correspondientes a concesiones a las que se aplica el modelo de cuenta por cobrar se reconocen como ventas, dado que se considera como actividad ordinaria, en cuanto forma, en sí misma, el objetivo general de actuación. Por su parte, los ingresos por la prestación de servicios de mantenimiento o explotación se registran como ingresos ordinarios.

4. La principal actividad realizada por la División Inmobiliaria consiste en la venta de viviendas y terrenos. El resultado de dicha actividad se reconoce cuando se entienden cedidos los riesgos y beneficios del bien entregado al comprador, momento que coincide habitualmente con el otorgamiento de la escritura pública. En este sentido:
 - a. Las ventas de inmuebles y terrenos, y el coste de las mismas, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad, es decir, en el momento en el que se entregan los inmuebles y se escritura la compraventa. Las entregas de efectivo por parte de los clientes, en concepto de pagos a cuenta, comprendidas entre la fecha de la firma del contrato privado y el momento en que se firma la escritura pública de compraventa, se registran en el epígrafe de "Acreedores Comerciales" en el pasivo del balance de situación consolidado.
 - b. Las ventas de parcelas en las que el Grupo tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, que afecta al conjunto de solares afectos al plan de urbanización, sin que puedan considerarse realizadas con carácter específico para los titulares de las parcelas vendidas, se desglosan en dos componentes: la venta del solar y la venta de la urbanización asociada a dicho solar.

El ingreso correspondiente a la venta del solar se reconoce cuando se transfieren al adquirente los riesgos y recompensas significativos inherentes a la propiedad, habitualmente el momento en el que se entrega el inmueble y se escritura la compraventa.

Los ingresos atribuibles a la venta de la urbanización (que vienen determinados por la parte de los costes previstos del conjunto de la urbanización, calculada en proporción a los metros cuadrados de la parcela vendida respecto al total de la urbanización, incrementada por el margen de beneficio estimado en la venta) se registran en el momento en el que las obras de urbanización se encuentran sustancialmente terminadas, dotándose en dicho momento una provisión por los costes estimados y pendientes de incurrir para finalizar la misma.

- c. Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

- d. Permutas de activos. Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

Los activos recibidos en una permuta de activos se valoran a su valor razonable, siempre y cuando en dicha operación de permuta se pueda entender que existe sustancia comercial, y cuando el valor razonable del activo recibido, o en su defecto el del activo entregado, se pueda estimar de manera fiable. El valor razonable del activo recibido se determina como el valor razonable del activo entregado, más, si procede, el valor razonable de las contrapartidas monetarias entregadas, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

En aquellas operaciones de permuta que no cumplan con los requisitos anteriores, el activo recibido se registra por el valor neto contable del activo entregado, más el importe de las contraprestaciones monetarias pagadas o comprometidas en su adquisición.

Los ingresos relativos a la baja de activos entregados en permuta se reconocerán cuando los riesgos y recompensas sustanciales inherentes a la propiedad del activo hayan sido transferidos a la contraparte de la permuta, siendo registrados como contrapartida del valor asignado al activo recibido.

El importe cobrado o instrumentado en efectos de los contratos formalizados hasta la fecha de cierre del ejercicio para los que no se ha producido la entrega se recoge en el pasivo del balance de situación adjunto en el epígrafe “Acreedores comerciales” u “Otros pasivos no corrientes” según sea su vencimiento inferior o superior al año, respectivamente.

5. Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los flujos futuros en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero al importe neto en libros de dicho activo.
6. Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.
7. Las subvenciones oficiales relacionadas con el inmovilizado material se reconocen en el balance de situación consolidado como un ingreso diferido cuando el Grupo ha cumplido con las condiciones requeridas para su otorgamiento y, en consecuencia, no existen dudas razonables acerca de su cobro. Estas subvenciones se imputan a resultados, con abono al epígrafe “Otros ingresos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, de forma sistemática, durante la vida útil de los activos subvencionados.

Las subvenciones destinadas a cubrir o financiar gastos incurridos por el Grupo se reconocen como ingresos una vez cumplidas las condiciones y durante los períodos en que se incurren los gastos relacionados.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

4.13 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta. En el caso de que la financiación se haya

obtenido específicamente para la construcción de dichos activos, el importe de los intereses y otras cargas financieras activados corresponde a los costes reales incurridos durante el ejercicio, menos los ingresos obtenidos en la inversión temporal de los préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados. En el caso de que la financiación tenga un carácter genérico, el importe de los intereses capitalizados se determina aplicando el tipo de capitalización que corresponde a la media ponderada de los costes por intereses aplicables a la financiación media distinta de la específica que ha estado pendiente en el ejercicio.

No obstante, la capitalización de intereses se suspende durante los períodos en los que se interrumpe el desarrollo de la construcción, siempre que se extiendan de manera significativa en el tiempo.

Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero, por aplicación del método de coste efectivo.

4.14 Moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.
4. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican separadamente en el patrimonio neto. Dichas diferencias se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la operación en el extranjero.

El fondo de comercio generado en la adquisición de una entidad extranjera se considera activo de la entidad extranjera y se convierte según el tipo vigente al cierre. Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad extranjera se consideran activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten según el tipo vigente al cierre.

Las principales sociedades que aportan activos y pasivos nominados en divisas distintas al euro son las que se muestran en el cuadro adjunto:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Constructora San José Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
CIMSA Argentina, S.A.	San Luis (Argentina)	Obra Civil
Tecnoartel Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones
Centro Comercial Panamericano, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Argentimo, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Udra Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Inmobiliaria

Carlos Casado, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Tenencia patrimonial
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
San José Uruguay, S.A.	Colonia Sacramento (Uruguay)	Industrialización y Comercialización
Eskonel Company. S.A.	Uruguay	Energía
San José Construction Group, Inc	Washington (EE.UU)	Construcción
San José Real Estate Development, LLC	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria
1681 West Avenue, LLC	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Panamá	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción
San José Panamá, S.A. (antes, Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A.)	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción
San José Perú Inmobiliaria, S.A.C.	Lima (Perú)	Construcción
Inmobiliaria 2010, S.A.	Lima (Perú)	Construcción y promoción
San José Perú Constructora, S.A.	Lima (Perú)	Construcción
San José Tecnologías Perú, S.A.C	Lima, Perú	Comstrucción e inmobiliaria
Sanjose Maroc, S.A.R.L.A.U.	Casablanca (Marruecos)	Construcción
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones
Udra México, S.A. de C.V.	México	Sociedad holding
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	Nueva Delhi India)	Construcción
Pontus Euxinus Tehnologii Renovabile, S.R.L.	Bucarest (Rumanía)	Industrialización y Comercialización
Constructora Sanjose Brasil Ltda	Salvador de Bahía (Brasil)	Construcción
ZIVAR – Invertimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria
Hospes Brasil Participaciones e Empreendimentos, Ltda.	Brazil	Construcción y promociones
Aprisco Salvador Inv. Hoteleiros e Imobiliários, Ltda	Brazil	Construcción e inmobiliaria
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Nepal	Katmandú (Nepal)	Construcción
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	Cabo Verde	Construcción
Sucursal de Constructora Udra, Ltda. en Cabo Verde	Paria (Cabo Verde)	Construcción
San José Congo, S.A	Congo	Construcción e inmobiliaria
Constructora San José Timor Unipessoal Lda	Timor	Construcción
Sucursal de Constructora San José, S.A en Timor	Timor	Construcción
Concesionaria San Jose Tecnocontrol, S.A.	Santiago de Chile (Chile)	Construcción y gestión hospitalaria
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Chile	Santiago de Chile (Chile)	Construcción
San José Tecnologías Chile Limitada	Chile	Construcción
Tecnocontrol Chile Limitada	Chile	Construcción
Inversiones San José Chile, Limitada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles
Inversiones San José Andina, Limitada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles
Inversiones Hospitalarias, Limitada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones de capital
Inversiones Viales Andina, Limitada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones de capital
San José Colombia, S.A.S.	Colombia	Construcción

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiper-inflacionaria conforme a la NIC 29.

4.15 Resultado de explotación

El epígrafe “Resultados de Explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada incluye los resultados de las operaciones habituales de las compañías del Grupo, excluyendo los resultados financieros y participaciones en resultado de sociedades asociadas.

4.16 Impuesto sobre beneficios

El gasto por el impuesto sobre beneficios de entidades españolas y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos (véase Nota 20).

Las diferencias, en su caso, entre la cuota del impuesto correspondiente a la base imponible y el ingreso o gasto por impuesto sobre beneficios contabilizado, se registran como impuestos diferidos, bien activos o pasivos, según su naturaleza. Se considera un impuesto diferido de pasivo, aquél que generará en el futuro la obligación para el Grupo de realizar algún pago a la Administración correspondiente. Se considera un impuesto diferido de activo aquél que generará para el Grupo algún derecho de reembolso o un menor pago a realizar a la Administración correspondiente en el futuro.

El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del balance de situación.

Los créditos por deducciones y bonificaciones y los créditos por bases imponibles negativas son importes que, habiéndose producido o realizado la actividad u obtenido el resultado para generar su derecho, no se aplican fiscalmente en la declaración correspondiente hasta el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la norma tributaria para ello, considerándose probable, por parte del Grupo, su aplicación en ejercicios futuros.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal 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 temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y sea probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos derivados de diferencias temporales, de créditos por deducciones, bonificaciones, o en su caso, bases imponibles negativas, se reconocen siempre que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio no deducibles aflorados en una adquisición.

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.

Desde el 1 de enero de 2006, la Sociedad Dominante constituye igualmente la sociedad matriz de un grupo de Consolidación Fiscal. A 31 de diciembre de 2013, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de Consolidación Fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A.":

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Tecnocontrol Instalaciones, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Basket King S.A.
- Arserex S.A.
- Comercial Udra S.A.
- Udramedios S.A.
- Cadena de Tiendas S.A.U.
- Trendy King S.A.U.
- Outdoor King S.A.U.
- Athletic King, S.A.U. (antes, Ewan Connection, S.A.U.)
- Vision King, S.A.U. (antes, Fashion King S.A.U.)
- Running King S.A.U.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA).
- Azac, S.A.U.
- Hotel Rey Pelayo, S.L.
- Lardea, S.L.
- Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.
- Sofía Hoteles, S.L.U.
- Urbemasa, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- SanJosé Energía y Medioambiente, S.A.
- Udramedios Editora de Galicia, S.L.
- San Jose Desarrollos Inmobiliarios, S.A.
- Udralar, S.L.U.
- Udramar Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasur Inmobiliaria, S.L.U.

- Copaga, S.L.U
- Douro Atlantico, S.L.U.
- Poligeneraciones parc de L´Alba, S.A.
- Xornal Galinet, S.A.

4.17 Provisiones

El Grupo SANJOSE, al formular sus cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero que requieren estimación en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del IAS 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

4.17.1 Provisión por costes de urbanización

Corresponde a los costes estimados pendientes de incurrir en la urbanización de parcelas ya vendidas (básicamente, de la segunda fase del denominado "Plan Parcial Parquesol", en Valladolid, cuya estimación está basada en estudios técnico-económicos realizados. La distribución entre las distintas parcelas de los costes totales pendientes de incurrir en la urbanización se realiza en proporción a los metros cuadrados de las parcelas ya vendidas, respecto del total de la urbanización (véase Nota 15).

4.17.2 Provisiones para terminación de obra y por garantía

Las provisiones para terminación de obra se registran por el importe estimado para hacer frente a los gastos necesarios para la finalización de las promociones inmobiliarias en desarrollo, en el momento en el que dichas promociones están sustancialmente terminadas y su coste se traspasa a la cuenta "Edificios construidos". Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los correspondientes productos, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el pasivo del Grupo (véase Nota 15). No obstante, el Grupo tiene suscritas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos derivados de la garantía decenal.

4.17.3 Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2013 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las sociedades consolidadas, con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

4.18 Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente en cada caso, las entidades consolidadas españolas y algunas entidades del Grupo, domiciliadas en otros países, están obligadas a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

Por otra parte, la Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto, provisiones en cuantía suficiente, para atender, de acuerdo con las disposiciones legales, el coste de finalizaciones de contrato del personal temporal.

Las provisiones por costes de reestructuración se reconocen cuando el Grupo tiene un plan formal detallado para la reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas, no existiendo plan alguno a fecha de formulación de la presentes cuentas anuales consolidadas.

4.19 Clasificación de activos y pasivos como corrientes

En el balance de situación consolidado se clasifican como corrientes aquellos activos y pasivos que se esperan recuperar, consumir o liquidar en un plazo igual o inferior a doce meses, contado a partir de la fecha de balance, exceptuando las "Existencias", que se presentan, en su totalidad, formando parte del capítulo "Activo Corriente" del balance de situación consolidado, ya que se espera que se realicen en el curso ordinario del negocio de venta de solares e inmuebles, y los pasivos vinculados a las existencias (deuda financiera y anticipos de clientes) que se presentan formando parte del capítulo "Pasivo Corriente" del balance de situación consolidado, con independencia de su vencimiento. En el caso de que un pasivo no tenga, antes del cierre del ejercicio, un derecho incondicional para el Grupo de diferir su liquidación por al menos doce meses a contar desde la fecha de balance, este pasivo se clasificará como corriente.

El Grupo posee pasivos financieros que, debido a que están afectos a la financiación de activos inmobiliarios corrientes, se clasifican en el balance de situación consolidado como pasivos corrientes (véase Nota 16).

4.20 Transacciones con vinculadas

El Grupo SANJOSE realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores del Grupo consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.21 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo

4.22 Estado de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Beneficio por acción

5.1 Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. De acuerdo con ello:

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Variación
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	(155.242)	(97.085)	(58.157)
Número medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	65.026.083	65.026.083	-
Beneficio/(Pérdida) básico por acción (euros/acción)	(2,39)	(1,49)	(0,90)

5.2 Beneficio diluido por acción

No existe un potencial efecto dilutivo derivado de opciones sobre acciones, warrants, deuda convertible u otros instrumentos al 31 de diciembre de 2013, por lo que el beneficio diluido por acción coincide con el básico.

6. Información por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, generalmente, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes en vigor al cierre del ejercicio 2013; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2013 y 2012 Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal:

1. Construcción (obra civil, edificación y obras industriales).
2. Promoción inmobiliaria y desarrollos urbanísticos.
3. Actividad energética
4. Concesiones y Servicios.

Asimismo, los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo se atribuyen al epígrafe Otros.

Segmentos secundarios geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se localizan en España, Estados Unidos, Latinoamérica (Argentina, Uruguay, Perú, Panamá, Paraguay, Chile, Brasil, México y Colombia), África (Cabo Verde, Marruecos y República del Congo), Asia (India, Emiratos Árabes, Timor Leste y Nepal) y otros países europeos (Portugal, Francia, Alemania y Rumanía).

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento.

Dichos ingresos ordinarios no incluyen ingresos por intereses y dividendos, ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados de entidades asociadas y negocios conjuntos que se consoliden por el método de la participación, asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles al segmento. Dichos gastos no incluyen intereses ni pérdidas derivadas de la venta de inversiones, del rescate o extinción de deuda; no incluyen, asimismo, el gasto de impuesto sobre sociedades ni los gastos generales de administración correspondientes a la sede central que no estén relacionados con las actividades de explotación de los segmentos. El gasto del segmento incluye la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a los propios del procedimiento de consolidación, que aparecen recogidos en la columna de "Ajustes de consolidación".

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Netto de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	344.076	85.423	11.586	107.831	18.531	567.447
Ventas entre segmentos	83.050	314	-	453	(83.817)	-
	427.126	85.737	11.586	108.284	(65.286)	567.447
Resultados:						
Resultado de explotación	876	(167.396)	1.100	6.856	(2.854)	(161.418)
EBITDA	11.034	18.171	2.630	8.368	(2.433)	37.770
Rdo.de sociedades asociadas	(620)	(11.114)	-	-	-	(11.734)
Ingresos financieros	10.363	938	-	2.289	(3.443)	10.147
Gastos financieros y similares	(7.792)	(32.019)	(921)	(22.030)	6.146	(56.616)
Resultado antes de Impuestos	2.827	(209.591)	179	(12.885)	(151)	(219.621)

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros (*)					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Net de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	407.727	91.167	11.293	128.297	17.221	655.705
Ventas entre segmentos	93.365	460	-	2.334	(96.159)	-
	501.092	91.627	11.293	130.631	(78.938)	655.705
Resultados:						
Resultado de explotación	16.380	(125.663)	912	26.753	2.434	(79.184)
EBITDA	30.023	29.517	2.360	27.209	(1.170)	87.939
Rdo.de sociedades asociadas	(10)	(9.388)	-	-	(1.039)	(10.437)
Ingresos financieros	16.400	602	1	4.464	(5.594)	15.873
Gastos financieros y similares	(8.512)	(33.956)	(375)	(24.168)	(1.475)	(68.486)
Resultado antes de Impuestos	24.258	(168.405)	538	7.049	(5.674)	(142.234)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Las ventas entre segmentos se efectúan a precios de mercado y corresponden fundamentalmente a transacciones entre los segmentos de Construcción e Inmobiliario y Desarrollos Urbanísticos.

La información referente a la cifra de activos y pasivos aportados al Grupo por los segmentos definidos, es la siguiente:

	Miles de Euros											
	Construcción		Inmob. y Desarr. Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajtes. y otros		TOTAL	
	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)
Otra información:												
Adiciones de activos fijos:												
En España	74	38	90	1.014	161	816	19	131	49	900	393	2.899
En el extranjero	2.706	653	140	100	-	-	4	24	-	711	2.850	1.488
	2.780	691	230	1.114	161	816	23	155	49	1.611	3.243	4.387
Dotación de la amortización	1.324	1.420	9.707	9.117	1.659	1.803	642	470	66	957	13.398	13.767
Balance de situación:												
Activo-												
Activos por segmentos-												
En España	506.110	556.549	1.395.176	1.565.113	24.719	29.638	15.391	13.385	(199.282)	(195.667)	1.742.114	1.969.018
En el Extranjero	201.592	209.365	225.101	265.548	-	-	238.251	275.020	58.187	76.185	723.131	826.118
	707.702	765.914	1.620.277	1.830.661	24.719	29.638	253.642	288.405	(141.095)	(119.482)	2.465.245	2.795.136
Pasivo-												
Pasivos por segmentos	489.512	515.179	1.842.777	1.877.826	21.525	25.185	254.581	274.587	(209.329)	(144.686)	2.399.066	2.548.091

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

No existen activos no operativos por importes significativos.

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros					
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (INCEN)		Activos Totales		Adiciones al Inmovilizado Intangible, Material e Inversiones Inmobiliarias	
	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)
España	305.567	423.972	1.742.114	1.973.311	393	2.899
Portugal	46.207	51.009	191.340	226.321	24	13
Cabo Verde	15.737	19.441	35.721	16.511	-	284
Estados Unidos	6.085	50	21	5.050	-	-
Argentina	6.021	7.374	104.511	116.960	17	800
Uruguay	369	-	153	153	-	-
Perú	67.171	47.548	82.830	74.304	128	240
Panamá	-	-	161	185	-	-
Francia	-	1.305	1.274	19.784	-	-
Alemania	-	-	164	164	-	-
Brasil	6	-	9.820	10.525	-	51
India	732	331	327	366	70	17
Chile	87.078	104.675	246.076	351.441	17	83
Marruecos	-	-	61	61	-	-
Abu Dhabi	27.388	-	28.944	-	108	-
Nepal	1.659	-	6.701	-	484	-
Timor	-	-	1.583	-	960	-
República del Congo	3.427	-	13.444	-	1.042	-
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	567.447	655.705	2.465.245	2.795.136	3.243	4.387

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

En la Nota 2.3 de la presente memoria consolidada se identifican los principales países en los que opera el Grupo en los que la moneda es distinta al euro. Del importe total de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012, un importe de 530.353 y 575.556 miles de euros, respectivamente, se corresponde a activos nominados en moneda distinta al euro. Así mismo, del importe total de la cifra de negocios del Grupo en los ejercicios 2013 y 2012, la actividad desarrollada en dichos países asciende a 215.672 y 179.419 miles de euros, respectivamente.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros			
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	51.800	13.276	30.255	95.331
Adiciones	95	2.057	821	2.973
Retiros	-	(340)	(579)	(919)
Diferencias de cambio	(977)	(325)	(237)	(1.539)
Trasposos y otros (Nota 8.1)	1.698	(22)	22	1.698
Saldos al 31 de diciembre de 2013	52.616	14.646	30.282	97.544
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(3.752)	(11.314)	(26.260)	(41.326)
Dotaciones	(560)	(452)	(1.385)	(2.397)
Retiros	-	409	475	884
Diferencias de cambio	-	317	(1)	316
Trasposos y otros	(16)	20	(4)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(4.328)	(11.020)	(27.175)	(42.523)
Pérdidas por deterioro:				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(24)	-	-	(24)
Retiros (Nota 22.9)	19	-	-	19
Trasposos y otros (Nota 8.1)	(168)	-	-	(168)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(173)	-	-	(173)
Total inmovilizado material neto	48.115	3.626	3.107	54.848

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros (*)				
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	59.623	12.343	41.070	-	113.036
Adiciones	-	1.344	555	-	1.899
Retiros	(6.715)	(310)	(1.317)	-	(8.342)
Diferencias de cambio	(1.321)	(101)	(59)	-	(1.481)
Trasposos y otros (Notas 8.1 y 10)	213	-	(9.994)	-	(9.781)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	51.800	13.276	30.255	-	95.331
Amortización acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(3.291)	(11.221)	(29.595)	-	(44.107)
Dotaciones	(461)	(347)	(2.269)	-	(3.077)
Retiros	-	257	763	-	1.020
Diferencias de cambio	-	(3)	46	-	43
Trasposos y otros (Notas 8.1 y 10)	-	-	4.795	-	4.795
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(3.752)	(11.314)	(26.260)	-	(41.326)
Pérdidas por deterioro:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(300)	-	-	-	(300)
Adiciones	-	-	-	-	-
Retiros	276	-	-	-	276
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(24)	-	-	-	(24)
Total inmovilizado material neto	48.024	1.962	3.995	-	53.980

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Ejercicio 2013:

Las adiciones habidas en el ejercicio 2013 se corresponden principalmente a las inversiones en maquinaria e instalaciones técnicas realizadas por el Grupo para el inicio de la actividad de construcción en países como Nepal, República del Congo y Timor-Leste.

Ejercicio 2012:

El principal movimiento habido en el ejercicio 2012 se refería a los retiros en el epígrafe "Terrenos y construcciones" derivado principalmente por la operación de venta de terrenos habida en la sociedad del Grupo "Carlos Casado, S.A.", tras hacerse efectiva en el primer semestre del ejercicio 2012 la opción de compra otorgada por el Grupo a terceros en el ejercicio 2011:

- Con fecha 29 de marzo de 2011 la sociedad del Grupo "Carlos Casado, S.A." aceptó una oferta de compra de terrenos efectuada por la sociedad paraguaya "Cooperativa Colonia Multiactiva Fernheim Ltda.", por una superficie total de 32.424 has. de superficie agrícola, así como una opción de compra por 7.271 has. adicionales, a un precio de 500 USD por ha. El 22 de abril de 2011 se firmó con dicho comprador un contrato de compraventa, por el que se recibió un importe de 3.242 miles de USD como anticipo a cuenta de la operación, y se estableció como fecha para elevar a público la compraventa el 5 de enero de 2012.
- El 6 de enero de 2012, en cumplimiento del contrato suscrito el 22 de abril de 2011 se vendió y transfirió a la "Cooperativa Colonia Multiactiva Fernheim Ltda." un total de 32.424 has. de superficie agrícola a un precio de 500 USD por ha., recibiendo 1.442 miles de USD en el momento de la firma del contrato, estableciéndose el

cobro del importe restante mediante ocho cuotas semestrales, estando registrado en los epígrafes “Otros activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” del balance de situación adjunto.

- Así mismo, el 13 de abril de 2012 se procedió a escriturar la venta de 7.271 has. adicionales, referidas a la opción de compra otorgada por el Grupo en el ejercicio 2011 a favor de “Cooperativa Colonia Multiactiva Fernheim Ltda.”, realizándose el cobro parcialmente al contado, estableciéndose el cobro del importe restante mediante siete cuotas semestrales, estando registrado en los epígrafes “Otros activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” del balance de situación adjunto.

El activo vendido se encuentra en la zona denominada “Picada 500”, en el Chaco paraguayo, donde el Grupo SANJOSE, a través de su sociedad participada “Carlos Casado, S.A.” posee aproximadamente 310 miles de ha. de superficie agrícola.

El resultado neto aportado al Grupo derivado de la venta de estos terrenos ascendió a 6.795 miles de euros, estando registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012, adjunta (Nota 22.9).

Al 31 de diciembre de 2013, las inversiones en inmovilizado material que el Grupo mantiene en el extranjero, detalladas en función de la sociedad participada a través de la cual se mantiene dicha inversión, son las siguientes:

	Miles de euros			
	31-12-2013		31-12-2012 (*)	
	Coste	Amort.Acum.	Coste	Amort.Acum.
Udra Argentina, S.A.	137	(76)	165	(74)
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	23	(22)	23	(22)
Douro Atlántico, S.A.	173	(166)	173	(157)
Argentimo, S.A.	123	(101)	154	(125)
Sucursal Constructora San José, S.A. Portugal,	2.078	(2.067)	2.073	(2.054)
Sucursal Constructora San José, S.A. Argentina	169	(169)	233	(233)
Ute Ruta-20	19	(19)	45	(45)
Ute San Juan	11	(11)	26	(26)
Constructora Udra Limitada	138	(119)	120	(115)
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	1.114	(683)	1.144	(498)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	57	(31)	62	(22)
Constructora Sanjose Chile Ltda.	141	(78)	150	(52)
San Jose India Infrastr. & Construction Private Limited	88	(23)	45	(11)
Constructora San José Argentina, S.A.	126	(125)	153	(150)
San José Perú Inmobiliaria, S.A.	856	(568)	1.039	(717)
San José Constructora Perú, S.A.	670	(406)	737	(295)
Inmobiliaria 2010, S.A.	10	(10)	11	(11)
San Jose Construction Group, Inc	3	(39)	8	(7)
Grupo Carlos Casado	34.055	(186)	35.198	(123)
Tecnoartel, S.A.	2	(2)	2	(2)
Constructora San José Congo, S.A.	1.047	(63)	-	-
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	757	-	-	-
Sucursal Constructora San José, S.A. Abu Dhabi	104	(2)	-	-
Sucursal Constructora San José, S.A. Timor	171	(4)	-	-
Sucursal Constructora San José, S.A. Nepal	444	(43)	-	-
TOTAL	42.516	(5.013)	41.561	(4.739)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Tal y como se indica en la Nota 16.1, al cierre del ejercicio 2013 y 2012 el Grupo tiene contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre su inmovilizado material. El detalle de estos bienes a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros
Duración de los contratos (años)	8
Valor al contado	108
Cuotas pendientes (Nota 16.1):	
No corriente	4
Corriente	54

Los contratos de arrendamiento financiero que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

- Dos grúas torre para la promoción de viviendas “Condominio Parques de la Huaca”. El contrato de arrendamiento se inició en junio del 2009 y finaliza en mayo del 2014, con una duración de 5 años. Se ha establecido un valor de la opción de compra de 1 euro. El importe de las rentas pagadas durante el ejercicio 2013 ha ascendido a 45 miles de euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera de 3 miles de euros.
- Bombas y tuberías de la sociedad del participada “Rexa Constructora, S.A.”. El contrato de arrendamiento se inició en Abril del 2012 y finaliza en marzo del 2015, con una duración de 3 años. Se ha establecido un valor de la opción de compra de 1 euro. El importe de las rentas pagadas durante el ejercicio 2013 ha ascendido a 27 miles de euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera de 3 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2013, el importe total pendiente de amortizar correspondiente a los contratos de arrendamiento financiero, tanto de inmovilizado material como intangible, asciende a 2.729 miles de euros (véase Nota 16.1).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 41,4 y 53,2 millones de euros, respectivamente (dichos importes incluyen lo aportado por el subgrupo Carlos Casado).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 determinados inmuebles registrados por un coste neto de 11.899 y 11.282 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 41,1 y 36,9 millones de euros, respectivamente (véase Nota 16.3).

El valor razonable de los inmuebles de uso propio (edificios corporativos) del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 18,3 y 23,7 millones de euros, respectivamente, de acuerdo a las valoraciones realizadas por un experto independiente (al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los citados estudios han sido realizados por “Instituto de Valoraciones, S.A.” y “Savills España, S.A.”, respectivamente). El coste neto en libros de estos elementos a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 9,0 y 9,1 millones de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 había elementos totalmente amortizados en uso, cuyo coste total asciende a 22,1 y 30,9 millones de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2013 el Grupo no mantiene compromisos significativos de inversión en inmovilizado material.

Es política de las sociedades del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material.

8. Inversiones inmobiliarias e inversiones inmobiliarias en desarrollo

8.1 Inversiones inmobiliarias

El saldo de inversiones inmobiliarias del Grupo se localizan, principalmente, en la sociedad participada “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, siendo esta sociedad la matriz de la División Inmobiliaria del Grupo (véase Nota 1).

La composición y el movimiento habido en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2013 y 2012, han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros			
	Coste (*)	Amortización	Deterioro (Nota 22.9)	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2012	658.755	(75.587)	(83.239)	499.929
Adiciones	108	(9.199)	(4.279)	(13.370)
Retiros	(21.732)	4.532	21.778	4.578
Diferencias de conversion	(2.850)	1.571	(979)	(2.258)
Trasposos y otros (Nota 7)	(1.698)	-	168	(1.530)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	632.583	(78.683)	(66.551)	487.349

(*) Se incluye en este importe las inversiones inmobiliarias en desarrollo, por un coste total de 37.059 miles de euros, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, con un deterioro acumulado afecto por importe de 10.961 y 9.458 miles de euros, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente (véase Nota 8.2).

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros			
	Coste (*)	Amortización	Deterioro (Nota 22.9)	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2011	659.619	(67.890)	(44.944)	546.785
Adiciones	1.671	(8.824)	(38.264)	(45.417)
Retiros	-	-	-	-
Diferencias de conversion	(1.718)	816	54	(848)
Trasposos y otros (Nota 7)	(817)	311	(85)	(591)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	658.755	(75.587)	(83.239)	499.929

(*) Se incluye en este importe las inversiones inmobiliarias en desarrollo, por un coste total de 37.059 y 37.059 miles de euros, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente, con un deterioro acumulado afecto por importe de 9.458 y 7.439 miles de euros, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente (véase Nota 8.2).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, forman parte del coste de las inversiones inmobiliarias un importe aproximado de 273,9 y 280,4 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2013, en base a la valoración de activos inmobiliarios que el Grupo SANJOSE encarga a expertos independientes, se ha puesto de manifiesto la reducción de valor de ciertas inversiones inmobiliarias, procediendo a registrar un deterioro por importe de 4.279 miles de euros. Así mismo, durante el ejercicio 2013 se han producido incrementos de valor o venta a terceros de otros elementos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", que se encontraban parcialmente provisionadas a 31 de diciembre de 2012, poniéndose de manifiesto la necesidad de revertir dicha provisión por importe de 21.778 miles de euros (véase Nota 8.3).

En el ejercicio 2013 el Grupo ha vendido el edificio situado en Rue de la Bienfaisance 41, en París, propiedad de la sociedad del Grupo "SCI Parquesol Rue de La Bienfaisance", obteniendo un beneficio por importe de 6.037 miles de euros, recogidos en el epígrafe "Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2013.

Las adiciones habidas en el ejercicio 2013 responden a costes de adecuación y puesta en funcionamiento de los locales en centros comerciales propiedad del Grupo. En el ejercicio 2012, así mismo se incluyó como mayor adición del ejercicio un Local en Vigo por importe de 600 miles de euros, recibido como dación en pago.

Los traspasos habidos en el ejercicio 2013 y 2012 corresponden principalmente al cambio en la tipología de uso de oficinas, pasando de estar registrado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al de "Inmovilizado material".

Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

La práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. La superficie alquilable que representan, atendiendo al uso o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son los siguientes:

Destino del Arrendamiento	2013		2012	
	Superficie Alquilable m2	Porcentaje	Superficie Alquilable m2	Porcentaje
Oficinas	108.083	30%	110.666	30%
Hoteles	48.163	13%	48.163	13%
Centros Comerciales	160.307	44%	160.307	44%
Otros	44.659	13%	45.405	13%
	361.212	100%	364.541	100%

Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen inversiones inmobiliarias por un coste neto de 178.163 y 167.988 miles de euros, respectivamente, que actúan como garantía de préstamos hipotecarios (véase Nota 16.2), cuyo saldo total a la fecha de cierre asciende a 84.520 y 90.595 miles de euros en cada ejercicio. Adicionalmente, varios elementos incluidos en este epígrafe, por un coste neto total al 31 de diciembre de 2013 y 2012 de 404.225 y 359.245 miles de euros, respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo SANJOSE por un importe de 469.136 y 481.018 miles de euros (véase Nota 16.3).

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se encontraban arrendados a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo, cuatro hoteles, una residencia geriátrica y una parte significativa de los locales y edificios de oficinas del Grupo. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la tasa de ocupación de los edificios calificados como estratégicos por el Grupo ascendía a aproximadamente un 69,8% y 94,5%, respectivamente.

De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se derivan unas cuotas de arrendamiento (sin incluir posibles gastos repercutidos a clientes) a favor del Grupo por los siguientes importes y vencimientos:

Período	Miles de Euros	
	2013	2012
Hasta un año	20.838	23.433
Entre uno y cinco años	48.644	50.081
Más de cinco años	64.783	69.408
	134.265	142.922

El cálculo se ha realizado sin considerar los incrementos por IPC y, en lo referente a contratos con parte de renta variable, se ha considerado como tal el importe del variable correspondiente al ejercicio 2013.

El importe de los ingresos por rentas de alquileres en el Grupo en los ejercicios 2013 y 2012, sin incluir los posibles gastos repercutidos a clientes, ascienden a 24.160 y 31.703 miles de euros, respectivamente.

Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestas sus inversiones inmobiliarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, las coberturas de seguro contratadas son adecuadas.

8.2. Inversiones Inmobiliarias en desarrollo

Los costes incurridos en la adquisición de solares y en la construcción sobre los mismos de edificios destinados a su alquiler, que la fecha de cierre del ejercicio 2013 y 2012 se encontraban en fase de construcción, aunque paralizadas de manera puntual por motivos de mercado, detallado por proyecto inmobiliario, son los siguientes:

Proyecto	Coste Bruto	
	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Apartotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	13.583	13.583
Centro Comercial San Pablo (Sevilla)	23.476	23.476
	37.059	37.059

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo tiene registrado un deterioro afecto a estos activos por importe total de 10.961 y 9.458 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las inversiones inmobiliarias en curso, con un coste neto de 26.097 y 27.601 miles de euros, respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 16.3) por un importe de 35.458 miles de euros, en ambos ejercicios.

8.3. Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A." y "Savills España, S.A.", respectivamente. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Atendiendo al estudio anteriormente mencionado, se ha registrado, con abono al epígrafe "Deterioro y Resultado por enajenaciones de Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta, una reversión neta del deterioro de valor por importe neto de 17.499 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados inmuebles a su valor estimado de realización, determinado en base a las mencionadas valoraciones (véanse Notas 8.1 y 22.9).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 588 y 572 millones de euros, respectivamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo". En dicho importe, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se incluía 31,7 y 32,1 millones de euros, respectivamente, correspondientes al valor de las inversiones inmobiliarias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo, siendo el coste neto en libros de inversiones inmobiliarias

registrado en estas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 de 13,2 y 15,3 millones de euros, respectivamente. Estas participaciones se consolidan por el método de puesta en equivalencia (véase Nota 2.1).

9. Fondo de comercio

El desglose del saldo del epígrafe “Fondo de comercio” del balance de situación consolidado, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú Inmobiliaria, S.A. (antes, San José Perú, S.A.)	1.601	1.601
Constructora San José, S.A.	8.401	8.401
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	2.117	2.117
Otros	488	488
Total neto	13.207	13.207

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos atribuibles al Grupo de estas sociedades soportan adecuadamente el valor neto de los fondos de comercio registrados asignados a las correspondientes unidades generadoras de efectivo. Así mismo, la sensibilidad de los test de deterioro realizados permite desviaciones en las hipótesis claves utilizadas (crecimiento de ventas, margen de explotación y tasas de descuento) dentro de los rangos de negocio normalizados, sin identificar escenarios de indicios de deterioro probable. En el caso del fondo de comercio de consolidación asignado al Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios, a 31 de diciembre de 2013 se encuentra soportado por las plusvalías existentes en los activos inmobiliarios.

Durante el ejercicio 2012, y debido a la reducción de actividad en las sociedades participadas “San José Perú Constructora, S.A.” (antes, Rexa Constructora, S.A.) e “Inmobiliaria 2010, S.A.”, el Grupo procedió a deteriorar íntegramente el fondo de comercio que a 31 de diciembre de 2011 estaba afecto a estas participaciones, con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012 (véase Nota 22.9).

Adicionalmente, derivado de las operaciones de compra del Grupo Parquesol y del Grupo Carlos Casado, realizadas en los ejercicios 2007 y 2008, respectivamente, que tuvieron traducción en la toma de dominio por parte del Grupo SANJOSE, se pusieron de manifiesto plusvalías pagadas en la toma de control de estas sociedades que se asignaron como mayor valor de los activos inmobiliarios y del inmovilizado material adquiridos.

De acuerdo con la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”, que establece que los valores razonables de los activos adquiridos pueden revisarse hasta un año después de la fecha de compra, Grupo SANJOSE realizó en el ejercicio 2008 una nueva asignación de la plusvalía pagada en la adquisición del control sobre Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. en 2007, sobre la base de una mejor información acerca de los activos y pasivos adquiridos en la citada combinación de negocios, quedando del siguiente modo:

	Miles de Euros
Precio de compra	475.508
Valor teórico-contable	134.792
Plusvalía neta	340.716
Valor razonable de los activos y pasivos	
Activos no corrientes	80.289
Activos corrientes	591.882
Impuesto diferido	(99.611)
Revalorización neta de los activos	572.560
Porción atribuible a accionistas minoritarios	(231.844)
Fondo de comercio	-

La revalorización total de activos derivada de esta operación de compra que afloró en los estados financieros consolidados del Grupo por un importe de 672.171 miles de euros, revierte mediante imputaciones a la cuenta de resultados, en función a las ventas realizadas en cada ejercicio. Adicionalmente, para aquella revalorización afecta a activos amortizables, igualmente a través del efecto periódico de las amortizaciones. El detalle de las imputaciones a la cuenta de resultados consolidada del Grupo, bruta de impuestos, es el siguiente:

	Miles de Euros
Revalorización bruta total de activos	672.171
Imputaciones a resultados habidas hasta el 31.12.2012	
-Mayor coste de las ventas	(84.280)
-Amortizaciones	(7.930)
-Deterioros de activos inmobiliarios	(166.689)
	(258.899)
Imputaciones del ejercicio 2013	
-Mayor coste de las ventas	(7.009)
-Amortizaciones	(1.125)
-Deterioros de activos inmobiliarios	(136.997)
	(145.131)
Total importe revertido hasta el 31.12.2013	(404.030)
Revalorización neta al 31.12.2013	268.141

10. Inmovilizado intangible

En este epígrafe se incluye el importe de las concesiones y licencias del Grupo. Los desgloses y movimientos del saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre 2013 y de 2012 son los siguientes:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	30.186
Adiciones	162
Retiros	(391)
Diferencias de conversión	(1)
Trasposos y otros	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	29.956
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(8.545)
Dotaciones	(1.802)
Retiros	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(10.347)
Pérdidas por deterioro:	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(951)
Dotaciones (Nota 22.9)	(94)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(1.045)
Inmovilizado intangible neto	18.564

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	18.974
Adiciones	817
Retiros	(232)
Diferencias de conversión	(1)
Trasposos y otros (Nota 7)	10.628
Saldo al 31 de diciembre de 2012	30.186
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(1.705)
Dotaciones	(1.866)
Retiros	74
Trasposos (Nota 7)	(5.048)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	(8.545)
Pérdidas por deterioro:	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(951)
Dotaciones	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	(951)
Inmovilizado intangible neto	20.690

Las adiciones habidas en el ejercicio 2013 se corresponden principalmente con el registro de los derechos de emisión de gases con efecto invernadero (CO₂) de dicho ejercicio, asociados a la actividad realizada en la sociedad del Grupo "Poligeneración Parc de l'Alba ST-4, S.A.", que asciende a 21 miles de euros, siendo registrados igualmente, neto del efecto impositivo, en el epígrafe "Subvenciones recibidas" del patrimonio neto a dicha fecha.

Adicionalmente, a raíz de la contratación con nuevos clientes durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo "Poligeneración Parc de l'Alba ST-4, S.A." ha registrado como mayor coste de la planta los gastos incurridos en las canalizaciones y adecuaciones realizadas para proporcionar suministro de energía a nuevos clientes, ascendiendo en el ejercicio 2013 a un total de 140 miles de euros.

En el ejercicio 2013, se ha procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondiente a las emisiones de CO₂ del ejercicio 2012, por importe de 111 miles de euros, encontrándose en su mayor parte provisionados en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2012.

A 31 de diciembre de 2013 no existen compromisos significativos de inversión en activos intangibles.

Durante el ejercicio 2012, y en virtud de lo establecido en la normativa contable sobre concesiones públicas, se procedió a traspasar al epígrafe "Inmovilizado intangible, acuerdos de concesión" del activo no corriente del Grupo, la totalidad de costes incurridos en la construcción y puesta en marcha, así como la amortización acumulada, de ciertas instalaciones industriales afectas a contratos de concesión, de los hospitales de Torre Cárdenas (Almería), Puerto Real (Cádiz) y Jaén, así como los centros de atención primaria (CAP) de EISSA, que se encontraban clasificadas al 31 de diciembre de 2011 en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación consolidado adjunto por un coste neto de 5.580 miles de euros, dado que la contraprestación que recibe el Grupo en cada uno de los mencionados contratos consiste en el derecho a cobrar una parte fija y otra variable, estando ésta en función del tarifas de mercado y del grado de uso de las instalaciones, asumiendo la Sociedad el riesgo de recuperación de la inversión realizada (el Grupo asume el riesgo de demanda).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no existen activos intangibles que hayan sido desarrollados internamente por el Grupo ni, asimismo, hay activos intangibles de vida indefinida.

Tal y como se indica en la Nota 16.1, al cierre del ejercicio 2013 el Grupo tenía contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre instalaciones técnicas registradas en su inmovilizado intangible. El detalle de estos bienes a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros
Duración de los contratos (años)	8
Valor al contado	4.340
Cuotas pendientes (Nota 16.1):	
No corriente	1.601
Corriente	1.070

Los contratos de arrendamiento financiero que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

- Instalación de energía Térmica en el Hospital de Puerto Real (Cádiz). El contrato de arrendamiento se inició el 20 de diciembre de 2005 y la duración del mismo es de 114 meses. El valor de la opción de compra está establecido en 65 miles de euros. El importe de las rentas pagadas durante el ejercicio 2013 han ascendido a 749 miles euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera de 16 miles de euros.
- Central Térmica para el Hospital de Torrecárdenas (Almería). El contrato de arrendamiento se inició el 22 de mayo de 2008, con una duración de 10 años. El valor de la opción de compra asciende a 33 miles de euros. El importe total de las rentas pagadas durante el ejercicio 2013 han ascendido a 294 miles de euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera de 99 miles de euros.

11. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo son las siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	21.616	21.933
Panamerican Mall, S.A.	16.002	18.668
Pontegrán, S.L.	8.923	9.446
Antigua Rehabitalia, S.A.	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	-	-
Fingano, S.A.	543	721
Vengano, S.A.	67	-
Corporación San Bernat, S.L. (Corsabe)	4.204	4.793
Cresca, S.A.	3.391	3.391
Pinar de Villanueva, S.L.	4.600	5.826
Kantega, Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	3.790	4.649
Otras	29	28
Total neto	63.165	69.455

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

La sociedad asociada “Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A.” tiene como actividad principal el desarrollo urbanístico de los terrenos que componen la zona denominada “Prolongación de la Castellana” en Madrid. A 31 de diciembre de 2013 el citado desarrollo urbanístico se encuentra temporalmente paralizado como consecuencia de cambios significativos en el Plan Parcial de Reforma Interior aprobado en 2011, que fue objeto de demanda. La sociedad se encuentra actualmente realizando modificaciones en el proyecto, bajo las condiciones actuales del mercado y las limitaciones de edificabilidad, lo cual supone una incertidumbre en el su valor de mercado. No obstante, los distintos escenarios de desarrollo futuro contemplan la viabilidad del proyecto, de forma que el Grupo no tiene dudas al respecto de la recuperabilidad del importe por el que mantiene registrada esta participación.

Los movimientos que han tenido lugar durante los ejercicios 2013 y 2012 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Saldo inicial	69.455	71.193
Resultados del ejercicio	(1.041)	(1.566)
Variación del perímetro (Nota 2.4)	-	556
Adiciones (Nota 2.4)	96	3.208
Dividendos recibidos	(1.150)	(1.598)
Diferencias de conversión	(4.195)	(2.490)
Otros	-	152
Saldo final	63.165	69.455

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

El epígrafe "Provisiones a largo plazo" del pasivo no corriente del balance de situación consolidado adjunto incluye una provisión afecta a las participaciones que posee el Grupo en "Antigua Rehabitalia, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.", motivada principalmente por la depreciación de los activos inmobiliarios de dichas sociedades, con arreglo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 12), por importe total de 27.174 y 13.928 miles de euros a 31 de diciembre de 2013, respectivamente. A 31 de diciembre de 2012 en dicho epígrafe se recogía igualmente la provisión asociada a la participación del Grupo en dichas sociedades, por importe de 19.244 y 12.619 miles de euros, respectivamente.

El importe del deterioro registrado en el ejercicio 2013 referido a las provisiones anteriormente citadas asciende a 9.384 y 1.309 miles de euros, asociada a la participación del Grupo en "Antigua Rehabitalia, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.", respectivamente, registrado en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de valoración" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. En el ejercicio 2012 el deterioro registrado asociado a la participación del Grupo en dichas participaciones ascendió a 3.348 y 3.338 miles de euros, respectivamente.

Los dividendos recibidos en el ejercicio 2013 corresponden al recibido por la sociedad del grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." derivados de su participación en "Pontegrán, S.L." y de la sociedad "Centro Comercial Panamericano, S.A.", derivados de su participación en "Panamerican Mall, S.A."

En el Anexo II se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución y el porcentaje de participación en el capital. El importe total de forma agregada correspondiente a los principales epígrafes de los estados financieros de dichas sociedades a 31 de diciembre de 2013 y 2012, son las siguientes:

	Millones de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Total Activos	365,8	380,6
Total Pasivos	278,2	236,1
Importe neto de la cifra de negocios	39,3	41,1
Resultado del ejercicio	(22,7)	(8,6)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

12. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Inmuebles adquiridos	17.538	17.735
Terrenos y solares	884.835	895.605
Materias primas y otros aprovisionamientos	2.936	9.278
Promociones en curso		
De ciclo largo	195.901	188.849
De ciclo corto	6.070	32.970
Edificios construidos	118.898	145.658
Anticipos entregados a proveedores	40.875	31.734
Deterioro de existencias	(402.829)	(214.859)
	864.224	1.106.971

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

La Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio referente a financiación para el desarrollo de las existencias inmobiliarias, siempre que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo ha ascendido a 296 y 376 miles de euros, en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente.

Durante el ejercicio 2013, y en base a la valoración de activos inmobiliarios realizada por experto independiente (véase Nota 12.8), el Grupo ha registrado un deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe total de 190.942 miles de euros (véanse Notas 22.2 y 22.11), incluyéndose en dicho importe el deterioro asociado a posibles contingencias que se puedan derivar de la materialización de los compromisos de compra de terrenos y solares, por importe de 9.847 miles de euros (véase Nota 12.3).

12.1 Inmuebles adquiridos

En este epígrafe se incluyen principalmente los inmuebles recibidos por sociedades del Grupo en dación de pago de sus clientes. Los principales activos son los siguientes:

- Plazas de garaje, locales comerciales y viviendas en Legazpi, Madrid por importe de 2.116 miles de euros, afectos como garantía hipotecaria de un préstamo hipotecario por un importe pendiente de amortizar de 1.185 miles de euros (véase Nota 16.2), así como viviendas situadas en Torreblanca (Alicante), garajes en Coslada (Madrid) y garajes en Girona.
- Diversos activos que la sociedad del grupo “Douro Atlántico Inmobiliaria, S.A.” posee en Portugal como un conjunto residencial, una vivienda y dos trasteros por importe de 1.260 miles de euros, y Viviendas, plazas de garaje y trasteros en Marina Village (Algarve) por importe de 5.255 miles de euros.
- Chalets y garajes correspondientes a promoción residencial en el centro de “Puertollano” (Ciudad Real), por importe de 1.285 miles de euros.
- Garajes correspondientes al Conjunto Residencial Metro-Sol SPA en “Mairena de Aljarafe” (Sevilla), por importe de 1.078 miles de euros.
- Viviendas y garajes del “Apartahotel Doña Leonor” en Valladolid, por importe de 1.055 miles de euros, recibido en ejercicios anteriores como dación en pago.

En el ejercicio 2013 no se han producido variaciones relevantes en este epígrafe.

12.2. Terrenos y solares

El saldo de esta cuenta corresponde con el precio de adquisición de diversos terrenos y solares que al 31 de diciembre de 2013 se encontraban en fase finalista o en gestión urbanística, y cuyo destino es, básicamente, residencial (si bien hay parcelas dotacionales o industriales). El Grupo tiene previsto destinar estos activos a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario por las sociedades del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen varios solares propiedad del Grupo, con un coste neto de 91.102 y 115.509 miles de euros, respectivamente, que se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios o préstamos promotores concedidos por entidades financieras por un importe de 68.070 y 77.155 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.2). Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe, con un coste neto a 31 de diciembre de 2013 y 2012 de 439.092 y 610.432 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 16.3) por un importe de 654.314 y 650.926 miles de euros en 2012 y 2011, respectivamente.

A la fecha de cierre del ejercicio 2013 y 2012 la edificabilidad sobre rasante de la cartera de suelo del Grupo alcanzaba los 2.808.030 m² y 2.866.951 m², siendo aproximadamente el 88% y 90,3% suelo calificado, respectivamente, suponiendo el suelo finalista un total de 1.571.498 m² y 1.591.279 m² al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. El detalle de los terrenos del Grupo por emplazamiento es como sigue:

	m ² totales	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
España	1.225.723	1.219.853
Estados Unidos	-	2.085
Portugal	99.543	99.543
Argentina	1.448.381	1.448.381
Brasil	34.383	34.383
TOTAL	2.808.030	1.804.245

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

En el ejercicio 2013 se han producido altas de terrenos. Se corresponden principalmente, con la recepción de la parcela constituida por las Fincas de San Martí de Provençals, tras resolución judicial favorable a "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", por valor de 2.716 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." recibió como dación en pago de clientes los siguientes solares:

- Finca Urbana en la calle Crucifijo de Córdoba de 301 m², siendo su coste neto de 288 miles de euros.
- Finca rústica en el término municipal de Badajoz, con una superficie de 39.844 m², siendo su coste neto de 543 miles de euros.

12.3 Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por importe total de 56,5 y 56,8 millones de euros, respectivamente, habiendo entregado cantidades a cuenta para su compra por importe total de 33,190 miles de euros, importe que figura registrado, neto de deterioros (véase Nota 12), en el epígrafe "Anticipos a proveedores" del balance de situación consolidado adjunto. Los terrenos sobre los que el Grupo ha realizado pagos a cuenta son los siguientes:

- Terrenos situados en Pozuelo de Alarcón, Madrid, con una superficie total de 20.000 m² de suelo. El cumplimiento de este compromiso estará sujeto al cumplimiento de determinados hitos urbanísticos.
- Terrenos situados en Oeiras (Portugal), con una superficie edificable de 9.033 m², principalmente de uso residencial. El cumplimiento de dichos compromisos está sujeto a hitos urbanísticos.
- Parcela en Vitoria en el sector 19, sobre la que se van a construir 80 viviendas de protección oficial. El precio final de la operación de compra dependerá del aprovechamiento residencial final que reciba.

En relación con los anticipos asociados a compromisos o promesa de compraventa, el Grupo no mantiene obligación de compra para ninguno de ellos, pudiendo proceder a la ejecución o desestimación de los mismos a opción del Grupo.

Durante el ejercicio 2013, el Grupo ha dotado una provisión por importe de 9.847 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2013, al objeto de cubrir contingencias asociadas al perfeccionamiento de dichos contratos.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2013 el Grupo mantiene registrados anticipos para la compra de otros activos inmobiliarios por importe total de 4.078 miles de euros, sobre los que se ha iniciado actuaciones judiciales al objeto de recuperar los desembolsos realizados y demandar las indemnizaciones oportunas.

El resto del importe de los anticipos registrado a 31 de diciembre de 2013 no tiene naturaleza inmobiliaria. Se trata de entregas a cuenta a proveedores para la compra de materias primas y otros aprovisionamientos.

12.4 Obras en curso

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2013 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso a dicha fecha.

Los principales elementos incluidos bajo este epígrafe son:

- Promoción sita en la Antigua Fábrica de Tabacos en La Coruña, propiedad de la sociedad del Grupo “Udralar, S.L.U.”
- Promociones Residencial Barama y Pueblo Serena (Málaga), Parque Libertades (Sevilla), Residencial Albatros (Zaragoza), La Joya 106, la Joya 107 y Paseo de Jalón 2ª Fase (Valladolid) todas ellas pertenecientes a la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”
- Feria Internacional del Pacífico, Lima, Perú. Promoción comenzada en el ejercicio 2008 por la sociedad dependiente “San José Perú, S.A.C.” (sociedad domiciliada en Perú). La citada promoción consta de un suelo de 102 miles de m² de superficie sobre el que se ejecutarán más de 3.000 viviendas. Durante el ejercicio 2013 y 2012 se ha llevado a cabo la finalización y entrega de 1.252 y 692 viviendas, respectivamente, por un importe total de 34.231 y 34.651 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2012, se produjo un traspaso en la sociedad del grupo “Copaga, S.A.” que finalizó la promoción “Plaza de Compostela” sita en la calle Victoria, número 1, de Vigo (Pontevedra), dejando de estar registrada como promoción en curso de ciclo corto y se ha registrado como promociones terminadas, habiéndose comenzado las entregas durante en 2012 por importe de 13.730 miles de euros. Durante el ejercicio 2013 se ha continuado con la venta de dicha promoción por importe de 678 miles de euros.

De las promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, varias de ellas registradas a dicha fecha por un coste neto de 135.816y 151.923 miles de euros, respectivamente, se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de préstamos promotores, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían a 59.766 y 78.342 miles de euros (véase Nota 16.2). Adicionalmente, hay activos inmobiliarios incluidos en este epígrafe, registrados en el balance consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y de 2012 por un coste neto de 13.361 y 13.179 miles de euros, respectivamente, que actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 16.3) por un importe de 16.651 miles de euros, en ambos ejercicios (véase Nota 16).

12.5 Edificios construidos

Dentro de la rúbrica “Promociones terminadas” se registra el coste de la parte no vendida de, principalmente, las siguientes promociones:

Madrid

- Promoción Reserva de Guadarrama
- Parque Usera.
- Estudios Marqués de Monteagudo

Málaga

- Promoción Mirabella en Casares
- Residencial Bábaco en Churriana

Valladolid

- Promoción Jardines de Zorrilla.
- Promoción Paseo de Jalón 1ª fase
- Promoción La Joya 108

- Promoción La Joya 109
- Promoción Parquesur 1ª fase
- Promoción Parquesur 2ª fase
- Promoción Jardines de Jalón
- Edificio Cuzco
- Edificio Corona
- Edificio Juan de Austria
- Edificio Alfonso X

Sevilla

- Alameña Residencial
- Avenida Libertad

Otras provincias

- Promoción Viñadelmar en La Manga del Mar Menor en Murcia.
- Promoción Plaza de Compostela (Vigo)
- Promoción Guadalmarina, Cádiz
- Promoción Camposoto, Cádiz
- Promoción Galeras (La Coruña)

Portugal

- Edificio Maia
- Edificio Casas Brancas

Durante el ejercicio 2013 se han producido bajas en este epígrafe, que se corresponden al coste de las ventas de las promociones entregadas en este ejercicio, siendo principalmente las siguientes: Estudio Marques de Monteagudo (Madrid), Promoción Pinar del Parque (Madrid), Reserva de Guadarrama (Madrid), Jardines de Zorrilla (Valladolid), Parquesur 2ª Fase (Valladolid), Promoción Mirabella (Málaga), Promoción la Joya 109 (Valladolid), Promoción Guadalmarina II (Cádiz), Promoción Sotoparque (Madrid), Promoción Juan de Austria (Valladolid), y Promoción Larrein (Vitoria), por importe total de 26.822 miles de euros.

La venta de dichas promociones ha conllevado igualmente, en aquellas donde existía carga financiera, la baja de la deuda financiera afecta. Durante el ejercicio 2013 se ha dado de baja deuda financiera por importe de 24.864 miles de euros, derivándose un resultado financiero positivo por importe de 10.139 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 22.12).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen determinados activos inmobiliarios registrados en el epígrafe "Promociones terminadas" del balance de situación consolidado adjunto por un coste neto de 78.710 y 90.533 miles de euros respectivamente, que se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios cuyo saldo dispuesto a dichas fechas ascienden a 57.022 y 70.681 miles de euros (véase Nota 16.2). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2013 y del 2012, varias promociones terminadas por un coste neto de 6.363 y 6.201 miles de euros respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo, por importe de 5.003 y 4.933 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.3).

12.6 Compromisos de venta de promociones inmobiliarias en curso y de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un

importe total de 33.276 y 58.334 miles de euros, por lo que al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 11.131 y 31.553 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18.3).

12.7 Existencias en litigio

Formando parte del saldo del epígrafe “Existencias” al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se incluye un importe de 17.043 y 19.437 miles de euros, respectivamente, correspondiente al coste de un solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Marbella, Málaga. En relación con este solar existen reclamaciones judiciales por asociaciones locales. Existe suspensión de los efectos de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Marbella a la sociedad del Grupo “Lardea, S.L.”, y paralización de las obras que la sociedad estaba llevando a cabo en la parcela mencionada.

Ni la sociedad Lardea, S.L., ni sus representantes legales han sido imputados de ningún delito, personándose en el procedimiento como parte “perjudicada”, e instando reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Marbella. A la fecha actual, estos procedimientos judiciales se encuentran en curso.

Adicionalmente, el Grupo mantiene interpuestas reclamaciones judiciales al respecto de la ejecución de ciertos contratos de compra de terrenos, para los cuales tiene realizados anticipos (véase Nota 12.3)

La Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que, en ningún caso, de la resolución de los procedimientos judiciales citados se pueda derivar quebrantos significativos para el Grupo. Así mismo, en la identificación del valor recuperable de dicho activo se ha tenido en cuenta su situación, los costes futuros necesarios, así como el horizonte temporal para su realización. El coste registrado se encuentra ajustado a su valor recuperable a 31 de diciembre de 2013.

12.8 Deterioro de las existencias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los citados estudios han sido realizados por “Instituto de Valoraciones, S.A.” y “Savills España, S.A.”, respectivamente. Las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta en el mercado, de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles.

Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado el método de valoración por comparación (para productos terminados) y los métodos residuales estático y dinámico (básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso). Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el período que debe transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción, teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tienen en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 1.147 y 1.468 millones de euros, respectivamente. En dicho importe, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se incluye un importe de 119 y 110 millones de euros, respectivamente, correspondiente al valor de las existencias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo, siendo el coste neto en libros de las existencias registrado en estas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo, de un

total de 51 y 46 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. El importe total de la valoración es sensiblemente superior al valor contable.

12.9 Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que está expuesta la práctica totalidad de sus existencias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, la cobertura de las pólizas contratadas es adecuada.

13. Activos financieros

13.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge el valor actual de aquellas cantidades pendientes de cobro de la cifra de negocios, valorada tal como se indica en la Nota 4.8, que aportan las diversas actividades del Grupo y que son la base del resultado operativo.

La composición del saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se corresponde con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Producción certificada pendiente de cobro y deudores por ventas	241.022	307.411
Producción ejecutada pendiente de certificar	54.099	47.666
Retenciones por garantía	9.684	14.182
Clientes de inmobiliaria	6.227	8.996
Deterioros (Nota 22.10)	(28.660)	(28.832)
Total	282.372	349.423
Anticipos (Nota 18.3)	(118.074)	(91.994)
Total saldo neto deudores	164.298	257.429

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

La Dirección del Grupo consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe "Obra ejecutada pendiente de certificar" recoge la obra ejecutada en el ejercicio y pendiente de certificar al cliente, que se reconoce como ingreso en el período de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada (avance de obra), en función del método de grado de avance utilizado por el Grupo descrito en la Nota 4.12. En el epígrafe "Anticipos", del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se incluye un importe de 66.678 y 60.411 miles de euros, respectivamente, correspondiente a "Obra certificada por anticipado", que se reconoce como menor importe de los ingresos del período del Grupo, de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por avance de obra (véase Nota 18.3).

El saldo de "Clientes de inmobiliaria" al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde tanto a clientes por ventas de edificaciones (documentados en efectos), como a clientes por alquileres.

En ciertos casos, las sociedades del Grupo proceden a la cesión de créditos de clientes a entidades financieras, sin posibilidad de recurso contra las mismas en caso de impago. El importe al cierre del ejercicio, que se ha minorado del saldo de deudores, asciende a 9.720 y 10.320 miles de euros, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. Este importe se deriva íntegramente de la participación de Constructora San José, S.A. en

U.T.E.s (véase Anexo III). Estas operaciones devengan intereses en las condiciones habituales del mercado. La gestión de cobro la siguen realizando las sociedades del Grupo.

Mediante estas ventas y cesiones de derechos de cobro se han transmitido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a las cuentas a cobrar (insolvencia y mora), así como el control sobre éstas, toda vez que no existen pactos de recompra suscritos entre las sociedades del Grupo y las entidades de crédito que han adquirido los activos y que estas pueden disponer libremente de los activos adquiridos sin que las sociedades del Grupo puedan limitar en modo alguno dicho derecho. Consecuentemente, en el balance consolidado se dan de baja los saldos a cobrar de deudores cedidos o vendidos en las condiciones indicadas.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

La distribución de las cuentas por cobrar entre Sector Público y Privado, a fecha 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Cientes Públicos	119.126	185.252
Cientes Privados	163.246	164.171
	282.372	349.423

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Una alta proporción de los saldos de clientes del Grupo están referidos a operaciones con Entidades Públicas y, en particular, dependientes de la Administración Central del Estado, con lo cual el Grupo considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado. En relación a los clientes del sector privado, el Grupo ha reforzado durante los últimos años su política de control de riesgos la cual abarca desde la fase de contratación (evaluación y rating de clientes potenciales, condiciones mínimas de cobro, etc), hasta la revisión periódica de la posición global y análisis individual de las exposiciones más significativas. Fruto de este análisis se desprende la provisión de dudoso cobro que cubre aquellos riesgos potenciales de impagos correspondientes a deuda vencida con antigüedad, impagos y situaciones concursales de clientes.

El período medio de cobro del Grupo en los ejercicios 2013 y 2012 se sitúa en un nivel aproximado de 174 y 194 días, sin haber experimentado cambios sustanciales en el ejercicio.

13.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable (no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos, salvo las derivadas de la financiación sindicada que dispone el Grupo – véase Nota 16.3).

El detalle de la composición de dicho saldo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Otros activos líquidos equivalentes	53.469	107.005
Caja	286	345
Bancos e instituciones de crédito	105.826	90.048
Total efectivo y otros activos líquidos	159.581	197.398

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Del saldo total de efectivo y otros activos líquidos, las UTE's en las que participa el Grupo (véase Anexo III) aportan un importe de 17.738 y 26.678 miles de euros, en el ejercicio 2013 y 2012, respectivamente.

13.3 Otros activos financieros corrientes

En este epígrafe se incluyen depósitos bancarios, imposiciones a corto plazo y otros créditos con un vencimiento superior a tres meses.

A 31 de diciembre de 2013, principalmente se incluye los importes derivados de las disposiciones de los préstamos sindicados del Grupo realizadas durante el ejercicio 2013 (véase Nota 16.3), sobre los que existen restricciones en su disponibilidad. Cabe destacar las correspondientes a las sociedades participadas "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.", "Inversiones Sanjose Chile Ltda." y "Sanjose Constructora Chile Ltda", por importe total de 13.806 miles de euros, estando su uso y disposición restringido principalmente por las aprobaciones de avance técnico del proyecto de construcción al que está asociada la mencionada financiación.

Con fecha 10 y 15 de noviembre de 2013, se ha recibido las certificaciones de puesta en servicio provisional de los hospitales del Carmen y La Florida en Santiago de Chile, que fueron inaugurados el 7 y 28 de diciembre de 2013, con una superficie de aproximadamente 70 miles de metros cuadrados, cada uno. La sociedad "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A." ha ejecutado el diseño y construcción de estos hospitales, contando adicionalmente con la concesión de los servicios de gestión y mantenimiento por un período de 15 años.

Como consecuencia, surge una cuenta a cobrar con terceros, por importe de 34 y 169 millones de euros, registrados en los epígrafes "Otros activos financieros corrientes" y "Otros activos financieros no corrientes", respectivamente, del balance de situación adjunto del ejercicio 2013 (véase Nota 13.4.3).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2013 se incluye el importe pendiente de cobro derivado de la venta de terrenos registrados como inmovilizado material de la sociedad del Grupo "Carlos Casado, S.A." (véase Nota 7).

13.4 Activos financieros no corrientes y Créditos a sociedades vinculadas

El detalle y movimiento producidos durante el ejercicio 2013 en los epígrafes "Créditos a Sociedades Vinculadas" y "Otros Activos Financieros" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto son los siguientes:

	Miles de Euros				
	Inversiones Disponibles para la Venta	Créditos a Sociedades Vinculadas	Otras Inversiones	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2011 (*)	6.535	40.125	55.033	(3.880)	97.813
Entradas o dotaciones	2.675	491	62.270	(12.926)	52.510
Diferencias de cambio	-	-	4.755	(373)	4.382
Salidas, bajas o reducciones	(15)	-	(1.393)	704	(704)
Saldo a 31 de diciembre de 2012 (*)	9.195	40.616	120.665	(16.475)	154.001
Entradas o dotaciones	-	2.842	79.219	(1.148)	80.913
Diferencias de cambio	(164)	(220)	(14.402)	2.698	(12.088)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	(952)	3.000	2.048
Saldo a 31 de diciembre de 2013	9.031	43.238	184.530	(11.925)	224.874

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

13.4.1 Inversiones disponibles para la venta

Las inversiones detalladas anteriormente representan, fundamentalmente, inversiones en valores representativos del capital de entidades no cotizadas. Dichas participaciones se mantienen valoradas al valor teórico contable. Del total deterioros reflejados en el cuadro anterior, un importe de 4.182 y 3.586 miles de euros, se refiere a inversiones disponibles para la venta, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente (véase Nota 22.12).

El coste neto por el que están registradas estas participaciones del Grupo, detallado por empresa participada, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

Entidad	Miles de euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Bodegas Altanza, S.A.	994	994
Unirisco SCR, S.A.	407	407
Filmanova, S.A.	37	37
Editorial Ecoprensa, S.A.	2.966	3.633
Otros	445	538
	4.849	5.609

13.4.2 Créditos y cuentas a cobrar

En el epígrafe se recogen principalmente los préstamos participativos otorgados a las Sociedades asociadas Antigua Rehabitalia, S.A. Makalu Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Cresca, S.A. y Pinar de Villanueva, S.L. por importes de 16.425, 20.407, 5.950 y 456 miles de euros, respectivamente, que no han devengado ingresos por intereses, dado que por su carácter participativo está ligado a los beneficios obtenidos por las Sociedades.

13.4.3 Otras inversiones

En este epígrafe se incluye principalmente los créditos a cobrar por las certificaciones emitidas de la Sociedad Concesionaria de Chile, por importe de 169.263 y 110.180 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, en aplicación del modelo del activo financiero de la CNIIF 12 (véase Nota 4.3), por tratarse de una concesión en la que el Grupo no asume riesgo de demanda. El Grupo mantiene registrada una provisión por posibles contingencias asociadas al desarrollo del contrato de concesión por importes de 7.743 y 11.968 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

14. Patrimonio neto

14.1 Capital social

El capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013 y 2012 está constituido por 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción. La cotización de cierre y media del último trimestre de los ejercicios 2013 y 2012 ha sido de 1,20 y 1,30 euros en el ejercicio 2013, y de 1,14 y 1,23 euros en el ejercicio 2012, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2013, los accionistas con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante era: D.Jacinto Rey González, con una participación directa y total efectiva del 24,952% y del 48,292%, respectivamente.

14.2 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la Prima de emisión de acciones para ampliar el capital social de las entidades en las que figura registrada y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

14.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 273.4 de la Ley de Sociedades de Capital, en la redacción dada en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil, se establece la obligación de dotar una reserva indisponible equivalente al 5% del fondo de comercio registrado al cierre del ejercicio, con cargo a los resultados del ejercicio si los hubiera, y en caso contrario, con cargo a reservas de libre disposición.

14.4 Limitaciones a la distribución de dividendos

No existen limitaciones significativas al reparto de dividendos, salvo las establecidas en el contexto de la financiación bancaria sindicada de la que dispone el Grupo (véase Nota 16).

14.5 Reservas consolidadas

El detalle del epígrafe "Reservas" del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Reservas de la Sociedad Dominante	6.892	87.494
Reservas de consolidación		
-De sociedades consolidadas	136.313	103.638
-De sociedades puestas en equivalencia	(36.579)	12.378
TOTAL	106.626	203.510

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

El detalle de las reservas, en función a la sociedad participada que las aporta al Grupo, una vez considerado el efecto de los ajustes de consolidación, se indican seguidamente:

Resultado y Reservas netas atribuidas a la Sociedad Dominante aportadas por sociedades del Grupo:

	Miles de Euros			
	2013		2012 (*)	
	Reservas	Resultado	Reservas	Resultado
Grupo Empresarial San José, S.A.	131.830	778	130.186	4.331
SJB Müllroser	(5.393)	(385)	(3.753)	(1.639)
Subgrupo Constructor	197.904	2.284	171.624	25.873
Subgrupo Comercial	9.398	140	8.997	400
Subgrupo Udra Medios	(9.845)	(1.374)	(8.680)	(1.165)
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	(221.968)	(145.889)	(146.207)	(116.079)
Subgrupo Desarrollos Urbanísticos	40.528	1.323	38.348	1.477
Subgrupo San José Concesiones y Servicios	1.062	351	796	286
Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente	(1.978)	(736)	(1.893)	(84)
Cadena de Tiendas, S.A.U.	1.667	-	1.714	(45)
	143.205	(143.508)	191.132	(86.645)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Resultado y Reservas netas atribuidas a la Sociedad Dominante aportadas por las entidades valoradas por el método de la participación:

El desglose por entidades de los saldos de esta cuenta de los balances de situación consolidados, una vez considerado el efecto de los ajustes de valoración, y las diferencias de cambio reconocidas en el patrimonio neto como resultado del proceso de valoración, se indica a continuación:

Entidad	Miles de Euros			
	2013		2012 (*)	
	Reservas	Resultado	Reservas	Resultado
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	(251)	(316)	(101)	(150)
Panamerican Mall, S.A.	1.542	1.924	1.665	729
Pontegrán, S.L.	133	(523)	17.407	593
Pinar de Villanueva, S.L.	(4.572)	(1.226)	(3.944)	(628)
Antigua Rehabitalia, S.A.	(29.380)	(9.383)	(6.204)	(3.348)
Makalu Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(5.829)	(1.309)	(678)	(5.151)
Corsabe, S.A.	587	(588)	587	-
Cresca, S.A.	1.855	-	2.893	(1.038)
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(680)	(859)	753	(1.433)
Otras	16	546	-	(11)
	(36.579)	(11.734)	12.378	(10.437)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

14.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe de los balances de situación consolidados recoge el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véanse Notas 4.9, 4.11 y 17), por aplicación de las NIC 32 y 39.

14.7 Acciones de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo no mantiene autocartera.

Durante el ejercicio 2013 no se ha realizado operación alguna con acciones propias.

14.8 Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Intereses de Accionistas Minoritarios" y "Resultado Atribuido a Socios Externos" se presenta a continuación:

Entidad	Miles de Euros	
	Total Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría
Subgrupo Constructor	20.223	(797)
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	(6.477)	(2.497)
Subgrupo Comercial Udra	7	(6)
Subgrupo Udra Medios	(129)	(7)
Subgrupo San José Concesiones y Servicios	(49)	-
Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente	1.724	(33)
	15.299	(3.340)

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo del ejercicio 2013 y 2012 se resume en la forma siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Saldo inicial	20.635	25.355
Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	(825)	265
Resultados del ejercicio	(3.340)	(2.230)
Diferencias de conversión	(1.309)	(1.344)
Dividendos repartidos	-	(2.102)
Ajustes al patrimonio asignados al minoritario y otros	138	691
Saldo final	15.299	20.635

14.9 Gestión del capital

La gestión del capital del Grupo está enfocada a conseguir una estructura financiera que optimice el coste de capital manteniendo una sólida posición financiera. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista, con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda, como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de fondos del negocio.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como indicador del cumplimiento de los objetivos fijados para la gestión de capital el hecho de que el nivel de apalancamiento se sitúe alrededor del 400%, considerando este ratio como el cociente resultante de dividir la deuda financiera neta entre el patrimonio neto (corregido por el deterioro de los activos inmobiliarios, neto de impuestos).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo cumplía dicho parámetro, tal y como se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Deuda financiera no corriente (Nota 16)	230.531	1.566.041
Deuda financiera corriente (Nota 16)	1.595.512	384.300
Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 13.2)	(159.581)	(197.398)
Total Neto	1.666.462	1.752.943
Patrimonio neto Corregido	416.743	471.958
Apalancamiento (en porcentaje)	399%	371%

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

15. Provisiones a largo plazo

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2011 (*)	37.111
Dotaciones	10.486
Aplicaciones	(364)
Reversiones	(2.856)
Variación de perímetro	-
Reclasificaciones y otros	348
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)	44.725
Dotaciones	16.134
Aplicaciones	(1.198)
Reversiones	(452)
Reclasificaciones y otros	(422)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	58.787

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

A 31 de diciembre de 2013, en este epígrafe se incluye principalmente el deterioro acumulado asociado a la participación del Grupo en las participadas "Antigua Rehabitalia, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L." (sociedades que se integran por el método de participación), por importe de 27.174 y 13.928 miles de euros, respectivamente. El deterioro total referido a la provisión asociada a dichas participaciones, registrado en el ejercicio 2013 y 2012, asciende a 10.693 y 10.034 miles de euros, respectivamente (véase Nota 11), que se registra en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013 y 2012 adjuntas.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013 en este epígrafe se incluyen las provisiones de urbanización dotadas por sociedades inmobiliarias del Grupo (véase Nota 4.17.1) así como el saldo correspondiente a las provisiones para litigios.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, no existen litigios o contingencias significativas cuya probabilidad de ocurrencia justifique el registro de una provisión adicional a la ya contabilizada. Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo SANJOSE consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de producirse la resolución de los citados procesos judiciales por

importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros consolidados del Grupo.

16. Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables

La composición del saldo de estos epígrafes de los balances de situación consolidados es:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	222.320	-	222.320
Derivados (Nota 17)	-	30.137	30.137
Otros pasivos financieros	8.211	-	8.211
Total no corriente	230.531	30.137	260.668
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	1.592.246	-	1.592.246
Derivados (Nota 17)	-	75	75
Otros pasivos financieros	3.266	-	3.266
Total corriente	1.595.512	75	1.595.587

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros (*)		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	1.551.559	-	1.551.559
Derivados (Nota 17)	-	34.683	34.683
Otros pasivos financieros	14.482	-	14.482
Total no corriente	1.566.041	34.683	1.600.724
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	380.559	-	380.559
Derivados (Nota 17)	-	58	58
Otros pasivos financieros	3.741	-	3.741
Total corriente	384.300	58	384.358

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

En los epígrafes "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes" se incluyen, principalmente, las fianzas recibidas relativas al negocio inmobiliario, por importes de 84 y 3.407 miles de euros, respectivamente, así como 4.592 miles de euros correspondiente a la deuda a largo plazo por compra de activos inmobiliarios. Así mismo, en la parte no corriente se incluye el saldo de las cuentas corrientes con accionistas, que devengan un tipo de interés de mercado, referenciado al Euribor y no tienen vencimiento definido.

A 31 de diciembre de 2013 en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente se incluye un importe de 144.601 miles de euros, correspondientes a la deuda financiera traspasada por entidades bancarias a la "Sociedad de Gestión de Activos inmobiliarios procedentes de la Reestructuración Bancaria-Sareb", derivado del

proceso de reestructuración del sistema bancario habido en España. En dicho importe se incluye principalmente 92.783 miles de euros, correspondiente a la participación en el préstamo sindicado que ha sido cedida por las entidades bancarias al Sareb.

16.1 Deudas con entidades de crédito

La composición del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
No corriente:		
Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10)	1.605	2.472
Préstamos y créditos bancarios	89.272	123.848
Crédito sindicado (España) (Nota 16.3)	-	1.246.814
Crédito sindicado (Chile) (Nota 16.3)	131.443	178.425
Total no corriente	222.320	1.551.559
Corriente:		
Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10)	1.124	1.401
Crédito sindicado (España) (Nota 16.3)	1.311.805	77.236
Crédito sindicado (Chile) (Nota 16.3)	16.745	-
Deudas por efectos descontados	46.797	55.764
Préstamos y créditos bancarios	30.917	27.236
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Notas 12 y 16.2)	184.858	218.922
Total corriente	1.592.246	380.559
TOTAL	1.814.566	1.932.118

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

La totalidad de estos préstamos tienen un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado.

En la partida de "Préstamos y créditos bancarios" del pasivo no corriente se incluye principalmente a 31 de diciembre de 2013, lo siguiente:

- Un importe 9.699 miles de euros, correspondiente a la financiación, modalidad Project finance, obtenida para la construcción, puesta en marcha y explotación de la Planta y de las instalaciones del Proyecto Policy perteneciente a la sociedad del Grupo Poligeneració Parc de L'Alba ST-4, S.A. (véanse Notas 10 y 2.6).
- Un importe de 79.573 miles de euros que corresponden a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias de las sociedades del Grupo (véase Nota 16.2).

A 31 de diciembre de 2012 se incluía en el epígrafe "Préstamos y créditos bancarios" del pasivo no corriente un importe de 21.916 miles de euros, correspondiente principalmente a dos préstamos nominados en pesos chilenos recibidos por la sociedad participada "Inversiones San José Chile Ltda." por importe total de 20.542 miles de euros. Dicha financiación fue otorgada por el Banco BICE. Dicho préstamo se amortizó en su totalidad durante el ejercicio 2013.

Dentro del epígrafe "Préstamos y créditos bancarios" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto se incluyen a 31 de diciembre de 2013 y 2012 un importe de 15.127 y 14.043 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los gastos financieros devengados durante el ejercicio que a fecha de cierre están pendientes de liquidación.

16.2 Préstamos hipotecarios

Durante el 2009, el Grupo renegoció una parte significativa de la deuda bilateral con garantía real (básicamente préstamos de suelo y promotores), obteniendo las mismas condiciones de carencia de 3 años a las recogidas en la refinanciación de la deuda financiera sindicada, aportando como garantía activos inmobiliarios del Grupo por un coste neto total de 810.488 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 el coste neto de los activos que actúan como garantía asciende a aproximadamente 483.792 miles de euros.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

El Grupo tiene concedidos de diversas entidades financieras préstamos por importe total de 84.520 miles de euros (registrado como no corriente un importe de 79.573 miles de euros) que tienen garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles propiedad del Grupo, que figuran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto (véase Nota 8). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2016 y 2025.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante el ejercicio 2013 ha oscilado entre el 1% y el 6,77%.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

Tal y como se indica en la Nota 4.19, la totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las "Existencias" (independientemente del plazo de maduración de las mismas) se presenta en el balance de situación consolidado formando parte del capítulo "Pasivo Corriente". El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2013, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	3.485	56.281	59.766
De negocios conjuntos	-	-	-
	3.485	56.281	59.766
Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	12.525	44.497	57.022
De negocios conjuntos	-	-	-
	12.525	44.497	57.022
Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	28.979	39.091	68.070
De negocios conjuntos	-	-	-
	28.979	39.091	68.070
Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 12)	44.989	139.869	184.858

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2013 ha oscilado entre el 0,96% y el 4,00%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2013 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros				
Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017 y ss	TOTAL
44.989	69.859	9.921	60.059	184.858

16.3 Créditos sindicados

Financiación sindicada en España

El Grupo SANJOSE culminó en el ejercicio 2009 un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, cuyo objeto fue acomodar las obligaciones financieras establecidas en el nuevo plan de negocios, acorde a la coyuntura económica y financiera global, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

Dicha financiación sindicada se cerró con un sindicato de bancos cuyo agente actualmente es la entidad Banco Popular, y se hizo por importe de 2.210 millones de euros englobando:

- Préstamos y créditos por importe de 1.129 millones de euros.
- Tramo de descuento comercial y financiero por importe de 244 millones de euros.
- Tramo de "confirming" por importe de 105 millones de euros.
- Tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por importe de 510 millones de euros.
- La obtención de una línea de financiación adicional que permitirá a la Sociedad disponer de una línea de liquidez contingente por importe de 222 millones de euros.

La suscripción de la financiación supuso la unificación de los términos de los diferentes tramos en un único documento, cuyos principales términos son los siguientes:

- El plazo de amortización de la deuda se establece en 6 años, con carencia de pago de principal durante los 3 primeros años; y
- Se otorgaron garantías, que incluyen prendas sobre derechos de crédito y sobre acciones y participaciones de determinadas sociedades del Grupo SANJOSE, así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios.

El 19 de julio de 2013 el Grupo procedió a novar el vencimiento de la presente deuda sindicada, procediendo a la amortización de un importe de 20 millones de euros, y posponiendo el importe restante de la cuota del ejercicio 2013 a la fecha de pago de la cuota correspondiente al ejercicio 2014, quedando el importe total de dicha cuota en 139.149 miles de euros.

Adicionalmente, y con el objetivo de acomodar los flujos de efectivo generados por el Grupo a los compromisos financieros exigibles en el contexto de la presente financiación sindicada, durante el último trimestre del ejercicio 2013 el Grupo SANJOSE ha iniciado un proceso de negociación con el conjunto de entidades que componen el sindicato bancario.

El contrato de financiación sindicada exige al Grupo SANJOSE el mantenimiento en el período 2009-2013 de unos fondos propios mínimos, así como un EBITDA corregido consolidado mínimo y de un ratio de cobertura de intereses para el período 2012-2014. A 31 de diciembre de 2013, previendo que el cumplimiento de dichas obligaciones financieras no fuera íntegro, en el contexto del proceso de negociación mencionado, el Grupo SANJOSE inició conversaciones para disponer de una dispensa a dicho cumplimiento. El Grupo ha contado formalmente con dicha conformidad con posterioridad al 31 de diciembre de 2013. Por ello, y en cumplimiento de lo que establece la normativa contable, ha procedido a registrar en el epígrafe "Deuda financiera corriente" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto la totalidad del importe pendiente de pago relativo a la financiación sindicada. Esto ha significado tener que reclasificar como corriente un total de 1.172.656 miles de euros que, de contar formalmente con la dispensa bancaria mencionada antes del día 31 de diciembre de 2013, habría sido registrado como deuda no corriente.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, continúan las conversaciones con las entidades que forman el pool bancario del crédito sindicado. El Grupo prevé culminar dicho proceso de negociación durante el primer semestre del ejercicio 2014, reforzando así la capacidad financiera del Grupo y acomodando los vencimientos de deuda a la generación de flujos de efectivo del mismo, en el contexto de la coyuntura de los mercados en los que opera.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2013 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros (*)		
Año 2014	Año 2015	Total
139.149	1.181.049	1.320.198

(*) Importes brutos sin descontar los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 8.393 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

Financiación sindicada en Chile

Con fecha 10 de febrero de 2011, la sociedad del Grupo "Concesionaria San José-Tecnocontrol S.A." firmó un contrato de financiación sindicada, nominada en pesos chilenos, con un conjunto de ocho entidades financieras, donde "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile" actúa como banco agente, por un importe total concedido de aproximadamente 185 millones de euros.

El objeto de dicha financiación es la construcción del proyecto "Programa de Concesiones en Infraestructura Hospitalaria, Hospital de Maipú, Hospital de la Florida", que fueron licitados y adjudicados al Grupo SANJOSE por el Ministerio de Obras Públicas de Chile. La disposición del préstamo se realizará en base al avance del proyecto. A 31 de diciembre de 2013, el importe dispuesto asciende a 152.022 miles de euros. Del total importe dispuesto, el Grupo mantiene un saldo a dicha fecha de 13.806 miles de euros como depósitos bancarios cuyo uso está restringido a confirmaciones de avance técnico del proyecto (véase Nota 13.3).

La amortización del préstamo sindicado se realizará en ocho cuotas fijas anuales, con vencimiento los 30 de junio, desde 2014 a 2021. El principal de este préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2013 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros (*)					
Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Resto	Total
16.745	17.150	17.958	18.688	81.481	152.022

(*) Importes brutos sin descontar los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 3.834 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

17. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

El objetivo de dichas contrataciones es neutralizar o acotar, mediante la contratación de derivados de tipo de interés, así como de divisa, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable de las financiaciones del Grupo (principalmente el Euribor), así como el efecto del tipo de cambio en éstos.

A fecha 31 de diciembre de 2013, los instrumentos financieros derivados contratados en Grupo SANJOSE son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swaps) y permutas de divisa (cross-currency swaps).

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipos de interés y permutas de divisas, Grupo SANJOSE aplica una metodología de valoración basada en descuento de flujos de acuerdo con los tipos implícitos en la curva a plazo, tanto para la rama cobrada del instrumento, como la rama pagada.

Tras la entrada en vigor de la normativa NIIF 13, el 1 de enero de 2013, se exige la consideración de un ajuste por riesgo de crédito como parte de la medición del valor razonable de los instrumentos derivados, para ello se ha procedido a realizar un ajuste por el riesgo de crédito de la contrapartida (CVA) y por el riesgo de crédito propio de Grupo SANJOSE (DVA). Este ajuste se realiza mediante el empleo de técnicas de simulación de escenarios futuros que permiten estimar el efecto en el valor razonable de ambos riesgos (véase Nota 4.11).

Grupo SANJOSE tiene registrado el riesgo de crédito, tanto propio como el de la contraparte en función de la exposición neta con cada contrapartida, y se encuentra asignado a cada derivado contratado. La consideración del riesgo de crédito por primera vez en la valoración de los instrumentos derivados valorados a valor razonable, con el fin de cumplir lo estipulado en la NIIF 13, supone un impacto durante el ejercicio 2013 por importe de 1.728 miles de euros, habiéndose registrado parcialmente en patrimonio por estar asociado a coberturas de flujos de efectivos calificadas contablemente como eficientes, por importe de 879 miles de euros, y parcialmente en resultados, en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros", por importe de 849 miles de euros, por estar asociado a instrumentos derivados que no son calificados contablemente como coberturas eficientes, de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 8, sobre políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Los derivados sobre tipos de interés y sobre divisa contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, junto con sus valores razonables a dichas fechas, son los siguientes:

Ejercicio 2013:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros	
			Nominal inicial	Valoración al 31.12.13 (Nota 13.1)
<u>Coberturas eficientes:</u>				
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(13.256)
Subgrupo Comercial Udra	CCS-usd	Ejerc.2014	774	(75)
Poligeneració Parc de l'Alba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	(1.528)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(6.797)
			349.316	(21.656)
<u>Coberturas no eficientes:</u>				
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(369)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(737)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(1.974)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(474)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(1.051)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(1.324)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(2.627)
			119.774	(8.529)
TOTAL			349.316	(30.212)

Ejercicio 2012:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Nominal inicial	Valoración al 31.12.12 (Nota 16)
<u>Coberturas eficientes:</u>				
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(14.060)
Outdoor King, S.A.U.	CCS-usd	10/07/2013	774	(16)
Outdoor King, S.A.U.	CCS-usd	12/08/2013	889	(19)
Running King, S.A.U.	CCS-usd	10/07/2013	155	(4)
Running King, S.A.U.	CCS-usd	12/08/2013	77	(2)
Trendy King, S.A.U.	CCS-usd	10/09/2013	850	(18)
Poligeneració Parc de l'Alba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	(2.273)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(5.152)
			351.287	(21.544)
<u>Coberturas no eficientes:</u>				
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(645)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(1.208)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(3.239)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(1.534)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(817)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(2.072)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(3.682)
			119.774	(13.197)
TOTAL			471.061	(34.741)

Los activos y pasivos por instrumentos financieros de cobertura recogen el importe correspondiente a la parte efectiva de cambios en el valor razonable de estos instrumentos designados como de cobertura. A 31 de diciembre de 2013, los instrumentos contratados por las sociedades del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-

Tecnocontrol, S.A.” y “Poligeneració Parc De L’Alba, S.A. (ST4)” son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swaps) y permutas de divisa (cross-currency swaps), ligados a elementos del activo y/o pasivo del balance de situación consolidado, así como a transacciones previstas altamente probables, todos ellos cumplen con los requerimientos de la NIC 39 para ser designados como partidas cubiertas dentro de una relación de cobertura.

Los activos y pasivos por instrumentos financieros no de cobertura recogen la valoración a valor razonable de aquellos derivados que no pueden ser considerados como de cobertura. A 31 de diciembre de 2013, los instrumentos contratados por la sociedad del Grupo “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swap) que, al no estar asociados de una forma eficiente a partidas cubiertas, no son considerados como derivados de cobertura.

El Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los instrumentos financieros designados como coberturas eficientes. A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el ajuste en patrimonio neto por el cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura del Grupo, neto de impuestos, es negativo, por importes de 20.533 y 16.981 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2013 y 2012, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 2.222 y 1.819 miles de euros, de menor gasto por intereses financieros, en la medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Medición de la eficacia de instrumentos financieros

Según lo dispuesto en la NIC 39, el Grupo ha decidido adoptar el tratamiento de la contabilidad de coberturas, para lo que debe cumplir con unos requerimientos formales de designación, elaborando la documentación formal pertinente, y los tests con la demostración cuantitativa de que las relaciones de cobertura sean altamente eficaces. Se entenderá que una relación de cobertura es altamente eficaz si la ratio de eficacia se obtiene dentro de los límites 80-125% (Guía de Aplicación 105 de la NIC 39) y cumple con los anteriores requerimientos formales de designación.

Para la medición de la eficacia de los instrumentos financieros se ha optado por aplicar la metodología del derivado hipotético. En el método del derivado hipotético, el riesgo cubierto se modeliza como un instrumento derivado, del que se establece como hipótesis que sus características coincidan de forma perfecta con el riesgo cubierto.

El enfoque de este método consiste en comparar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del derivado realmente contratado como cobertura con los cambios en el valor razonable o los flujos de efectivo del derivado hipotético. El método del derivado hipotético se describe como “método B” en el párrafo F5.5. de la Guía de Implementación de la NIC 39. Se planteará un test de eficacia retrospectivo, con la demostración histórica de la eficacia, y un test prospectivo, a efectos de validar si la relación de cobertura es factible que se mantenga como altamente eficaz en el futuro.

A cada fecha de elaboración de estados financieros se realiza la valoración tanto del derivado hipotético como del derivado real, usando idénticas metodologías y fuentes de información. De acuerdo con el párrafo 96 de la NIC 39, la parte de variación de valor del derivado real que exceda la variación de valor del derivado hipotético se reconocerá como ineficacia en pérdidas y ganancias, reflejándose en patrimonio neto el importe de la menor, en valor absoluto, de las valoraciones del derivado real y del hipotético –considerando éste como reflejo de la variación de valor de los flujos cubiertos–.

A efectos de la consideración del valor razonable, se incluirá el riesgo de crédito en la medición del derivado real, no imputándose ajuste por riesgo de crédito al derivado hipotético.

Clasificación de los instrumentos financieros

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo SANJOSE ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado:

Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.

Nivel 2: datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.

Nivel 3: datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Todos los instrumentos contratados por Grupo SANJOSE están clasificados en el Nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración.

No se han producido transferencias de instrumentos derivados valorados a valor razonable entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía durante el ejercicio 2013. Tampoco se han producido transferencias de entrada o de salida del nivel 3 respecto al 31 de diciembre de 2012.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés y al tipo de cambio

Las variaciones del valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen:

- a) En el caso de los swaps de tipo de interés contratados por el Grupo, de la variación de la curva de tipos de interés de la moneda euro.
- b) En el caso de los swaps de tipo de cambio contratados por el Grupo, de la variación de la curva de tipos de interés del peso chileno (CLP) o de la tasa promedio de cámara, mientras que las permutas de divisas dependen de la tasa promedio de cámara y del tipo de cambio del tipo cambio entre unidades de fomento (UF) y el peso chileno (CLP).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad de los valores razonables de los derivados considerados como de cobertura contable ante cambios en las variables consideradas:

- *Análisis de sensibilidad del derivado contratado por "Poligeneració Parc de L'Álba, S.A."*

<u>Análisis de sensibilidad en miles EUR a 31/12/2013</u>	
Escenario base T/i EUR +100 pb	465
Escenario base T/i EUR -25 pb	-121

- *Análisis de sensibilidad de los derivados contratados por "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A."*

Análisis de sensibilidad en miles de EUR a 31/12/2013

CCS	
Escenario base +100pb curva CLP	-6.164
Escenario base -100pb curva CLP	6.511
Escenario +10% TC CLF/CLP	-19.422
Escenario +10% TC CLF/CLP y +100 pb curva CLP	-25.586
Escenario +10% TC CLF/CLP y -100 pb curva CLP	-12.911
Escenario -10% TC CLF/CLP	19.422
Escenario -10% TC CLF/CLP y +100 pb curva CLP	13.258
Escenario -10% TC CLF/CLP y -100 pb curva CLP	25.933
Swap	
Escenario base T.C. + 100 pb curva CLP	5.701
Escenario base T.C. - 100 pb curva CLP	-6.037

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipo de interés registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado al alza de tipos de interés, debido a que se trata de estructuras en las que el tipo de interés que paga el Grupo es fijo, y por tanto, está cubierto ante subidas de tipos. Ante movimientos de tipos de interés a la baja, el valor negativo se incrementaría.

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipo de cambio registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado a la baja de tipos de interés de la curva CLP o tasa promedio de cámara y ante movimientos de apreciación del peso chileno (CLP) frente a la unidad de fomento (UF) por tratarse de un instrumento por el que el Grupo recibe flujos en CLP y paga flujos en UF. Ante movimientos de tipos de interés al alza y depreciación del CLP frente a UF, el valor negativo se incrementaría.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de instrumentos financieros a coste amortizado:

No existe diferencias significativas entre la valoración según "valor contable" y "a valor razonable" de los instrumentos financieros a coste amortizado.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable:

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinarán de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swap o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo.

Los instrumentos financieros pueden agruparse en niveles 1 a 3 en función del grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

La totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo a 31 de diciembre de 2013 se clasifican como de Nivel 2.

18 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

18.1 Acreedores comerciales

La cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y gastos relacionados.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, se detalla a continuación el importe de los pagos realizados a proveedores por la Sociedad Dominante y sus sociedades participadas nacionales, el plazo medio ponderado excedido de pagos durante el ejercicio, así como el saldo pendiente de pago al cierre del ejercicio que acumule un aplazamiento superior al permitido:

	Euros			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Pagos realizados dentro del plazo máximo legal	354.176	98%	491.028	98%
Resto	8.746	2%	10.152	2%
Total pagos del ejercicio a proveedores	362.922	100%	501.180	100%
PMPE (días) de pagos (*)	50	-	88	-
Importe de los aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máx. legal	5.548	2%	5.603	2%

(*) PMPE: periodo medio de pago que excede al máximo establecido en la Ley, en aquellos proveedores donde el pago se realiza con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, a partir del ejercicio 2013, es de 60 días.

Los costes financieros derivados de tales aplazamientos son asumidos por el Grupo, y así está documentado en los distintos acuerdos firmados con los proveedores.

18.2 Otros pasivos corrientes

En este epígrafe se incluyen principalmente cuentas a pagar provenientes de los negocios conjuntos. Igualmente, se incluyen las provisiones de remuneraciones pendientes de pago por importe de 5.028 y 5.212 miles de euros, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

18.3 Anticipos de clientes

En este epígrafe se registran principalmente los importes recibidos por el Grupo de sus clientes, como anticipo por obra pendiente de ejecutar, así como los anticipos recibidos por la venta de promociones o activos inmobiliarios.

Los anticipos recibidos a cuenta de futuras ventas inmobiliarias ascienden al 31 de diciembre de 2013 y 2012 a 11.131 y 31.553 miles de euros, respectivamente, y corresponden, básicamente, a las entregas recibidas, en concepto de cantidades a cuenta, de los compradores de los inmuebles de las promociones inmobiliarias en curso de ejecución o terminadas a la fecha de cierre del ejercicio, cuya finalización y/o entrega está prevista para ejercicios siguientes (véase Nota 12). La mayor parte de los anticipos recibidos de los clientes se encuentran garantizados con avales financieros.

Así mismo, se registra la "Obra certificada por adelantado" por importe de 66.678 y 60.411 miles de euros, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente (véase Nota 13.1), que recoge la obra certificada en el ejercicio y pendiente de ejecutar, que no se reconoce como ingreso en el período de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada, en función del método de grado de avance utilizado por el Grupo, descrito en la Nota 4.12..

19. Exposición al riesgo

19.1 Exposición al riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que se producen las colocaciones de tesorería o contratación de derivados son entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación consolidado netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. El importe de los activos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados, neto de las posibles pérdidas por deterioro, representa la máxima exposición del Grupo a riesgo de crédito, sin tener en cuenta las garantías constituidas u otras mejoras crediticias.

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de clientes.

El Grupo, dependiendo del sector de actividad, y de una forma selectiva, contrata seguros de crédito que permite reducir el riesgo de crédito comercial por las operaciones realizadas con deudores.

El Grupo realiza seguimiento y tiene establecidos procedimientos concretos de gestión de los créditos, estableciendo condiciones para la aceptación de los pedidos, y realizando seguimientos periódicos de los mismos.

19.2 Exposición al riesgo de interés

Se manifiesta por las variaciones en los flujos futuros de efectivo de la deuda contratada a tipo de interés variable (o con vencimiento a corto plazo) como consecuencia de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El objetivo de la gestión de este riesgo es amortiguar los impactos en el coste de la deuda motivados por las fluctuaciones de dichos tipos de interés. Para ello se contratan derivados financieros que aseguran tipos de interés fijos o bandas estrechas de fluctuación de los mismos, para una parte sustancial del endeudamiento que pueda ver afectado por dicho riesgo (véanse Notas 16 y 17).

19.3 Exposición al riesgo de cambio

A 31 de diciembre de 2013 el Grupo mantiene contratadas operaciones de cobertura sobre el riesgo de cambio, al objeto de cubrir el riesgo derivado de la evolución del valor de la moneda U.F. en Chile, en referencia al peso chileno. Adicionalmente, se evalúan las principales operaciones en moneda extranjera, siendo la política del Grupo cubrir un alto porcentaje de éstas.

En consecuencia, la principal exposición a divisa del Grupo no cubierta corresponde a sus participaciones en las sociedades detalladas en la Nota 4.14, cuya financiación se contrata en moneda local.

19.4 Exposición al riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses.

La siguiente tabla detalla el análisis de la liquidez del Grupo para sus instrumentos financieros derivados distinguiendo entre los derivados de cobertura y los que no son de cobertura. El cuadro se ha elaborado a partir de los flujos netos efectivos descontados. Cuando dicha liquidación no es fija (a cobrar o a pagar), el importe ha sido determinado con los implícitos calculados a partir de la cotización de instrumentos de tipos de interés cotizados en mercado:

<i>(en miles de euros)</i>		Menos de 1 Mes	1-3 Meses	3 Meses - 1 Año	1 - 5 Años	+ 5 Años
<i>Derivados de cobertura</i>	Swaps tipo de interés	0	0	-2.115	-4.940	37
	CCS	0	0	2.308	-3.107	-12.973
<i>Derivados designados como de no cobertura</i>	Swaps tipo de interés	-213	-1.081	-1.529	-5.642	-939

Los vencimientos del resto de la deuda financiera del Grupo se detallan en la Nota 16.

Según se ha mencionado en la Nota 16.3, durante el último trimestre del ejercicio 2013 el Grupo SANJOSE ha iniciado un proceso de negociación con el conjunto de entidades financieras que compone el sindicato bancario español, con el objetivo de acomodar los flujos de efectivo generados por el Grupo a los compromisos financieros exigibles en el contexto de la presente financiación sindicada.

Dicho proceso se está llevando a cabo de común acuerdo con las entidades financieras, lo cual permite al Grupo SANJOSE el desarrollo de su actividad de negocio en un escenario de plena normalidad económica-financiera.

A 31 de diciembre de 2013, según se ha puesto de manifiesto en la Nota 16.3, en cumplimiento de lo que establece la normativa contable, el Grupo ha procedido a registrar en el epígrafe "Deuda financiera corriente" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto la totalidad del importe pendiente de pago relativo a la

presente financiación sindicada en España. A la fecha actual, en la medida que se cumplen con los formalismos establecidos en la norma contable, dicha deuda debe ser entendida con vencimiento a largo plazo.

El Grupo prevé culminar dicho proceso de negociación durante el primer semestre del ejercicio 2014, estimando que el importe de la deuda financiera resultante tendrá vencimiento a largo plazo, reforzando así la capacidad financiera del Grupo y acomodando los vencimientos de deuda a la generación de flujos de efectivo del mismo, en el contexto de la coyuntura de los mercados en los que opera.

La composición del presupuesto de tesorería del Grupo correspondiente al ejercicio 2014 dependerá en gran medida de las características finales del acuerdo que se cierre con las entidades financieras. Es por ello por lo que el Grupo no está en disposición de informar actualmente al respecto.

20. Situación fiscal

Las Sociedades del Grupo SANJOSE presentan individualmente sus declaraciones de impuestos, de acuerdo con las normas fiscales aplicables en cada país. Con respecto a España, el Grupo tributa en el impuesto de sociedades bajo del régimen especial de Consolidación Fiscal con el número de Grupo 002/06, siendo la sociedad "Grupo Empresarial San José, S.A." la Sociedad Dominante del grupo fiscal, y como entidades dependientes la totalidad de las sociedades españolas en las que posee una participación, directa o indirecta, igual o superior al 75% (véase Nota 4.16).

Para cada una de las sociedades del grupo mercantil consolidado, el Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

A 31 de diciembre de 2013, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de Consolidación Fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A.":

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- Tecnocontrol Instalaciones, S.L.U. (antes, Udra Mantenimiento, S.L.U.)
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Gestión de Servicios de Salud, S.A.
- Comercial Udra S.A.
- Basket King S.A.
- Arserex S.A.
- Trendy King S.A.U.
- Outdoor King S.A.U.
- Athletic King, S.A.U. (antes, Ewan Connection, S.A.U.)
- Vision King, S.A.U. (antes, Fashion King S.A.U.)
- Running King S.A.U.

- Udramedios, S.A.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- Xornal Galinet, S.A.
- Udramedios Editora de Galicia, S.L.
- San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.
- Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA).
- Azac, S.A.U.
- Hotel Rey Pelayo, S.L.
- Lardea, S.L.
- Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.
- Sofía Hoteles, S.L.U.
- Urbemasa, S.A.U.
- Inmoprado Laguna S.L.
- Altiplano Desarrollos Inmobiliarios S.L.
- Udralar, S.L.U.
- Udramar Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasur Inmobiliaria, S.L.U.
- Copaga, S.L.U.
- Douro Atlántico, S.L.U.
- San José Energía y Medioambiente, S.A.
- Poligeneraciones Parc de L´Alba ST-4, S.A.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Cadena de Tiendas S.A.U.

20.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Grupo Empresarial San José, S.A. y sus sociedades dependientes que pertenecen al Grupo de Consolidación Fiscal tienen abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro ejercicios y desde el año 2009 para el Impuesto sobre sociedades.

Durante el ejercicio 2013, la Agencia Tributaria finalizó las actuaciones inspectoras referente a los impuestos de Sociedades e I.V.A. de la sociedad participada “San José Desarrollos Inmobiliarios S.A.”, correspondiente a los ejercicios 2008 a 2009. El resultado de la inspección ha sido la consideración de ciertas provisiones como no deducibles por importe de 1.426 miles de euros, minorando las bases imponibles negativas generadas en dichos ejercicios, si bien este acta fue firmada en disconformidad y se encuentra recurrida en la actualidad.

Salvo por esta compañía y ejercicios, el resto de las compañías españolas del Grupo mercantil tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios para los principales impuestos a que están sometidos

Con respecto al resto de entidades participadas no residentes, los ejercicios abiertos a inspección son todos los años establecidos como máximos por cada una de las legislaciones vigentes en cada país de residencia, no habiéndose iniciado inspecciones fiscales durante el ejercicio 2013.

De acuerdo con la información disponible, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que en ningún caso se derivarán pasivos adicionales significativos como consecuencia de las inspecciones que se encuentran en curso en la actualidad, ni de las comprobaciones, en su caso, de los restantes ejercicios abiertos a inspección.

20.2 Impuesto sobre ganancias

El saldo del epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2013 y 2012 adjunta se ha determinado de la siguiente forma:

	Miles de Euros	
	2013	2012 (*)
Resultado de contable antes de impuestos	(219.621)	(142.234)
Aumentos de las sociedades individuales	-	3.477
Disminución de las sociedades individuales	(3.855)	-
Eliminación consolidación mercantil	(4.487)	(7.918)
Perdidas no reconocidas crédito fiscal	1.724	2.817
Resultados de puesta equivalencia	11.734	10.437
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores	(66)	-
Base imponible (resultado fiscal)	(214.571)	(133.421)
Menos base imponible entidades no residentes	5.431	(15.036)
Base imponible grupo consolidado residente	(209.140)	(148.457)
Cuota previa (30%)	(62.742)	(44.537)
Mas- Deducciones	(188)	(239)
Gasto por impuesto devengado	(62.930)	(44.776)
Regularización ejercicio anterior	2.231	(8.886)
Gasto por impuesto no residentes	(340)	10.743
Gasto por impuesto contabilizado	(61.039)	(42.919)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

20.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar

A 31 de diciembre de 2013, el importe total de las Bases imponibles negativas pendientes de compensar acreditadas por las sociedades del Grupo asciende a 582.065 miles de euros, aproximadamente. El Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2013 un crédito fiscal derivado de dichas Bases imponibles negativas por importe de 148.009 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles negativas de las sociedades consolidadas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2013 se indica a continuación:

Sociedad	Ejercicio de Generación	Miles de Euros	Último Año para la Compensación
		Bases Imponibles Negativas	
Grupo Empresarial San José, S.A.	De 1997 a 1999	3	De 2015 a 2017
	2000	3	2018
	2001	1	2019
	2002	391	2020
	2003	67	2021
	2004	920	2022
	2005	554	2023
	2006	696	2024
	2007	6.992	2025
	2008	71.284	2026
	2009	53.968	2027
	2010	38.209	2028
	2011	51.152	2029
	2012	57.922	2030
2013	174.672	2031	
Total Grupo Fiscal		456.849	
Sociedades españolas no pertenecientes al grupo fiscal consolidable	De 1997 a 1999	64	De 2015 a 2017
	2000	142	2018
	2001	143	2019
	2002	410	2020
	2003	382	2021
	2004	456	2022
	2005	986	2023
	2006	2.019	2024
	2007	4.839	2.025
	2008	16.706	2.026
	2009	10.867	2027
	2010	6.486	2028
	2011	5.026	2029
	2012	8.294	2030
2013	3.674	2031	
Total Sociedades Nacionales No Grupo Fiscal		60.495	
Sociedades extranjeras	De 1997 a 1999	364	-
	2000	518	
	2001	407	
	2002	187	-
	2003	695	
	2004	5.007	
	2005	2.983	
	2006	973	
	2007	3.003	
	2008	9.515	
	2009	4.285	
	2010	3.940	
	2011	4.357	
	2012	6.441	
2013	22.044		
TOTAL No residentes		64.721	
TOTAL		582.065	

En el caso de las sociedades españolas, y de acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas de un ejercicio podrán compensarse a efectos impositivos con las bases imponibles positivas de los dieciocho años inmediatos y sucesivos. Por su parte, las bases imponibles negativas de cualquier sociedad pendientes de compensar en el momento de su integración en el grupo fiscal podrán ser compensadas en la base imponible de éste, con el límite de la base imponible individual de la propia sociedad. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas bases imponibles negativas pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación, por parte de las autoridades fiscales, de los ejercicios en los que se produjeron.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el Grupo fiscal, conforme al Plan de Negocio existente, y sobre la base del éxito de las negociaciones mantenidas con las entidades de financieras que componen el sindicato bancario en España (véase Nota 16.3), será capaz de generar resultados positivos con objeto de compensar los créditos fiscales registrados.

20.4 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle del activo por impuesto diferido registrado en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Instrumentos Financieros	4.292	3.843
Resultado financiero no deducible	13.836	13.156
Amortización no deducibles	948	-
Deterioros de participaciones financieras	15.960	10.659
Otros conceptos	7.929	12.023
Deducciones pendientes aplicación	8.029	6.659
Créditos por pérdidas a compensar (Nota 20.3)	148.009	99.093
	199.003	145.433

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe “Activos por impuestos diferidos” al 31 de diciembre de 2013 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Reconocimiento de los créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas que han sido declaradas por las compañías del Grupo.
2. Por eliminación de provisiones de cartera.
3. Por el registro correspondiente a los instrumentos financieros de cobertura.

El detalle del pasivo por impuesto diferido registrado en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Revalorización de activos	40.762	49.857
Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios	3.219	2.863
Provisión cartera	-	3.839
Diferimiento beneficios consolidación	-	8.417
Otros ajustes	8.705	3.671
	52.686	68.647

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2012 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Al impuesto diferido correspondiente a la participación del socio minoritario en la activación de los activos y existencias que se produce por efectos de la fusión, así como a la revalorización de activos inmobiliarios realizada en el seno del antiguo Grupo Parquesol, en el momento de primera aplicación de la normativa internacional de contabilidad.
2. Los compromisos de reinversión relativos a las rentas diferidas generadas en las operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001, ambos inclusive, se materializaron, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.
3. Eliminación de resultado por operaciones intragrupo eliminadas en el seno del Consolidado Fiscal del Grupo, pendientes de su incorporación.

20.5 Deducciones

Deducciones generadas en un ejercicio, en exceso de los límites legales aplicables, pueden ser aplicadas a la minoración de las cuotas del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios siguientes, dentro de los límites y plazos marcados por la normativa fiscal al respecto. El Grupo se ha acogido a los beneficios fiscales previstos en la citada legislación, habiendo considerado como mayor crédito fiscal devengado en el ejercicio por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2013 la cantidad de 188 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San Jose S.A.		
Deducción por doble imposición	2013	184
Deducción por donativos	2013	4
		188

Así mismo, al 31 de diciembre de 2013, se encuentran pendientes las deducciones generadas en ejercicios anteriores, que se detallan a continuación:

Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San José S.A.	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
Deducción por doble imposición	2013	184
Deducción por donativos	2013	4
Deducción por doble imposición	2012	229
Deducción por donativos	2012	10
Deducción por I+D	2012	14
Deducción por I+D	2011	268
Deducción por doble imposición	2011	1.440
Deducción por actividades de formación	2011	0,4
Deducción por donativos	2011	82
Deducción por doble imposición	2010	329
Deducción por donativos	2010	45
Deducción por actividades de formación	2010	0,3
Deducción por I+D	2010	368
Deducción por doble imposición	2009	676
Deducción por donativos	2009	41
Deducción por actividades de formación	2009	1
Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios	2008	104
Deducción por doble imposición	2008	2.473
Deducción por I+D	2008	329
Deducción por donativos	2008	193
Deducción por actividades de formación	2008	4
Deducción por ferias	2008	27
Deducción por actividades de formación	2007	0,2
Deducción por doble imposición	2007	4
Deducción por ferias	2007	12
Deducción por reinversión	2005	271
Total		7.109

Existen activados como créditos fiscales los importes correspondientes a las deducciones pendientes de aplicación del ejercicio.

Los requisitos de reinversión relativos a la totalidad de las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios acreditadas por el Grupo durante los ejercicios 2003 a 2008, ambos inclusive, se han materializado, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2013, y dentro de los plazos establecidos por la legislación fiscal vigente.

20.6 Saldos mantenidos con las Administraciones Públicas

El detalle de saldos deudores y acreedores que al 31 de diciembre de 2013 mantenía el Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2013		31.12.2012 (*)	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activos fiscales:				
Activos por impuestos diferidos	5.834	199.003	3.717	145.433
Administraciones Públicas deudoras-				
Hacienda Pública deudora por IVA	14.354	-	13.604	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	5.437	-	2.695	-
	19.791	-	16.299	-
Total activos fiscales	25.625	199.003	20.016	145.433
Pasivos fiscales:				
Pasivos por impuestos diferidos	1.170	52.686	1.748	68.647
Administraciones Públicas acreedoras-				
H.P. acreedora actas inspección	692	-	698	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	16.876	-	27.077	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.086	-	2.360	-
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.466	-	3.935	-
	21.120	-	34.070	-
Total pasivos fiscales	22.290	52.686	35.818	68.647

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

20.6 Operaciones de restructuración

Las siguientes operaciones de restructuración se han llevado a cabo todas ellas de acuerdo con lo previsto en la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades de capital, número 3/2009, y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, establecido por el RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiéndose comunicado a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes.

Operación societaria efectuada durante el año 2013.

Con fecha 3 de diciembre de 2013 se ha elevado a público la fusión por absorción de la compañía Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos S.A. como entidad absorbente de sus dominadas Inversiones Patrimoniales Guadaiza S.L., Iniciativas Galebal S.L. y San pablo Plaza S.L. como entidades absorbidas. La fusión se ha realizado con efectos contables 1 de enero de 2013 y la transmisión se ha realizado a valores contables.

Operaciones societarias efectuadas en ejercicios anteriores:

1.- La sociedad Parquesol Inmobiliaria y proyecto S.L. se constituyó el 3 de febrero de 2000 como resultado de la fusión por absorción de determinadas sociedades (Parquesol Alquileres S.L., Parquesol Inmuebles S.L., Parquesol Inmobiliaria MMM SA y Parquesol Residencial y Desarrollo S.L.) e inmediata total en dos sociedades de nueva creación, siendo una de ellas Grupo Parquesol MM SL precedente de estos estados financieros. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información

contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2000 de Grupo Parquesol MM S.L.

2.- Fusión de la Sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.L. (antes Miralepa Cartera) como entidad absorbente y la entidad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.L. y Miralepa Cartera S.L. como entidades absorbidas, con fecha 2 de marzo de 2006 quedando fusionadas con efectos 31 de octubre de 2005. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2006 de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.L.

3.- Con fecha 29 de diciembre de 2008 se realizó una fusión por absorción de la entidad Constructora San José S.A. como entidad absorbente con sus entidades dominadas Alcava Mediterranea S.A., Constructora Avalos S.a., Balltagi Meditterriani SA y Construcción, Rehabilitación y Conservación S.A. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2008 de Constructora San José S.A.

4.- Con fecha 30 de enero de 2009 se produjo la fusión por absorción por parte de Sanjose Tecnologías S.A. como entidad absorbente de sus entidades dominadas Artel Ingenieros S.L., Sefri Ingenieros S.A. Instal 8 S.A. y S.M.Klima S.A. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Sanjose Tecnologías S.A..

5.- Con fecha 16 de junio de 2009, se realizó la fusión por absorción de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. como entidad absorbente, con sus sociedades participadas Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Grupo Empresarial Sanjose S.A..

6.- Con fecha 16 de junio de 2009, se realizó la fusión por absorción de Fusión de "Udra, S.A." (actual GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.) con "Grupo Empresarial San José, S.A.", "San José Infraestructuras y Servicios, S.A.", "Udramed, S.L.U.", "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." y "LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L." Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Grupo Empresarial Sanjose S.A..

7.- Con fecha 28 de diciembre de 2009 se realizó una fusión por absorción de la entidad Sanjose Tecnologías S.A. como entidad absorbente y Tecnocontrol S.A.U. como entidad absorbida. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Sanjose Tecnologías S.A.

8.- Con fecha 28 de diciembre de 2009 se realizó una transmisión desde la sociedad Tecnocontrol de su rama de actividad de mantenimiento correctivo de instalaciones mecánicas en favor de Tecnocontrol Servicios SA. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Tecnocontrol Servicios SA.

9.- Con fecha 30 de julio de 2010 Segregación de rama de actividad inmobiliaria de la sociedad "Grupo Empresarial San José, S.A." (antes, Udra, S.A.) a favor de "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." (antes, Inmobiliaria Udra, S.A.) y consecuente ampliación de capital de la sociedad beneficiaria. *Segregación rama de actividad inmobiliaria* Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2010 de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A

10.- Escisión total de la sociedad "Sanjose Tecnologías, S.A.U." en beneficio de las sociedades "Constructora San José, S.A.", "Sanjosé Energía y Medio Ambiente, S.A." y "Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.U." con fecha 27

de diciembre de 2010. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2010 de Constructora San José, S.A., “Sanjosé Energía y Medio Ambiente, S.A.” y “Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.U

21. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 242 y 236 millones de euros, respectivamente (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentados ante organismos públicos y privados), de los cuales 0,2 y 5,6 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante a fecha 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, y el resto a las sociedades dependientes.

Adicionalmente, referente a las garantías prestadas a terceros por sociedades asociadas, cabe destacar como más relevante la correspondiente a la sociedad “Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.” por importe de 9.516 miles de euros, correspondiente al aval constituido por dicha sociedad participada ante la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid como garantía de la suspensión del procedimiento de cobro, al objeto de presentar reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid contra la liquidación derivada del Acta y carta de pago recibida el 23 de diciembre de 1998, en concepto de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el contrato de adjudicación para el desarrollo urbanístico de los derechos de RENFE en el recinto ferroviario de Chamartín.

Los Administradores de la Sociedad Dominante y de las dependientes no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas.

22. Ingresos y gastos

22.1 Ingresos

El desglose del saldo del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012 (*)
Construcción:		
-Obra Civil	55.232	116.643
-Residencial	47.808	69.769
-No Residencial	313.663	297.686
-Industrial	10.423	16.994
	427.126	501.092
Inmobiliario	85.737	91.627
Concesiones y servicios	108.285	130.631
Energía	11.586	11.293
Ajustes de consolidación y Otras	(65.287)	(78.938)
Importe neto de la cifra de negocios	567.447	655.705

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Del importe total de la cifra de negocios de construcción, aproximadamente un 55,6% y 64,4% se refiere a ventas realizadas al sector público, en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente.

De los más de 567 millones de euros de importe neto de la cifra de negocios del Grupo en el ejercicio 2013, 50 millones se derivan de la participación de las sociedades del Grupo en UTEs (véase Anexo III).

La obra se ha ejecutado en su práctica totalidad como contratista principal.

La cartera de pedidos contratada y pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 2.983,6 y 1.704,3 millones de euros, respectivamente, y su desglose es el siguiente:

	Millones de euros	
	2013	2012
Construcción:		
Obra Civil	356,5	183,8
Residencial	38,7	71,1
No residencial	745,7	403,1
Industrial	13,3	12,5
Subtotal construcción	1.154,2	670,5
Concesiones y Servicios (**)	1.194,3	388,0
Energía (*)	635,1	645,8
Total Cartera	2.983,6	1.704,3
<u>Detalle por tipología de cliente:</u>		
-Público	60,58%	61,15%
-Privado	39,42%	38,85%
<u>Detalle por área geográfica:</u>		
-Nacional	30,47%	58,86%
-Internacional	69,53%	41,14%

(*) No incluye la cartera que se derive finalmente del concurso eólico de la Xunta de Galicia, que responde a la resolución del 26 de diciembre de 2008, por la que el Grupo resultó adjudicatario de un total de 142 MW.

(**) Conforme al modelo económico financiero de las concesiones.

Adicionalmente, el Grupo cuenta con una cartera de construcción y energía por importe total de 180,8 y 228,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, derivada de su participación en sociedades integradas en los estados financieros consolidados del Grupo por el método de equivalencia patrimonial.

22.2 Aprovisionamientos y otros gastos externos

La composición del saldo del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 y 2012, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012 (*)
Compras de materias primas y otros aprovisionamientos	178.094	164.508
Variación del deterioro de existencias (Nota 12)	181.928	105.149
Trabajos realizados por otras empresas	156.766	201.050
Total aprovisionamientos	516.788	470.707

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

El epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" recoge el importe de los trabajos que, formando parte del proceso de producción propia, se encarguen a subcontratistas o a otras empresas.

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 y 2012, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012 (*)
Gastos I+D	516	49
Suministros	7.059	5.923
Reparaciones y conservación	4.498	4.973
Transportes y fletes	788	979
Primas de seguros y servicios bancarios	4.051	3.064
Servicios de profesionales independientes	16.983	18.852
Arrendamientos	9.315	14.780
Publicidad y propaganda	2.971	2.539
Otros servicios	19.232	21.026
Tributos	10.426	12.430
Otros gastos de explotación	4.764	3.449
Total	80.603	88.064

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

22.3 Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es:

	Miles de Euros	
	2013	2012 (*)
Sueldos y salarios	67.625	75.200
Indemnizaciones	2.713	5.054
Seguridad Social a cargo del Grupo	14.561	16.903
Otros gastos sociales	2.847	1.871
Total	87.746	99.028

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría	2013		2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	307	103	282	110
Titulados medios	336	89	310	87
Administrativos	107	130	71	89
Operarios y personal técnico	1.230	47	1.642	113
	1.980	369	2.305	399

El número de empleados a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 2.070 de los cuales 1.745 eran hombres y 325 mujeres.

22.4 Retribuciones en especie

Al 31 de diciembre de 2013 no existen remuneraciones significativas de esta índole.

22.5 Sistemas de retribución basados en acciones

No existen sistemas de retribución basados en acciones.

22.6 Arrendamientos

Arrendamientos operativos

En la fecha del balance de situación, el Grupo no tenía arrendamientos operativos de importes significativos ni compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento mínimas.

Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo tenía compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento en virtud de arrendamientos financieros formalizados por importe de 3.873 miles de euros, la mayor parte de este importe se irá amortizando en los próximos seis años. Dicho saldo se incluye dentro del epígrafe del pasivo "Deudas con entidades de crédito" (véase Nota 16.1).

22.7 Ingresos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas es:

	Miles de Euros	
	2013	2012 (*)
Intereses de créditos	10.147	15.873
Ingresos de participaciones en capital	-	-
Otros ingresos financieros	-	-
	10.147	15.873

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

En la partida "Intereses de créditos" del ejercicio 2013 y 2012 se incluye un importe de 3 y 5,4 millones de euros, respectivamente, que corresponden a intereses de demora por aplazamiento de cobros a clientes. El resto corresponde principalmente a intereses de imposiciones a plazo y depósitos así como a liquidaciones de instrumentos de cobertura de tipo de cambio.

22.8 Gastos financieros

El detalle es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012 (*)
Intereses de deudas	47.029	52.120
Otros gastos financieros	20.714	22.046
	67.743	74.166

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

En la partida "Otros gastos financieros" del ejercicio 2013 y 2012, se incluye principalmente un importe de 7.511 y 6.856 miles de euros, respectivamente, correspondiente al importe de la periodificación de los gastos financieros del crédito sindicado, así como un importe de aproximadamente 5.537 y 4.901 miles de euros en el ejercicio 2013 y 2012, respectivamente, correspondientes a liquidaciones de instrumentos de cobertura.

22.9 Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado

El detalle de estos resultados es como sigue:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Resultados por bajas de inmovilizado material (Nota 7)	(141)	6.795
Deterioro de activos materiales (Nota 7)	19	-
Deterioro de Fondo de Comercio (Nota 9)	-	(2.258)
Deterioro de activos intangibles (Nota 10)	(94)	-
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 8.1)	17.499	(38.264)
Otros	75	(224)
	17.358	(33.951)

22.10 Variación de las provisiones de explotación

El movimiento que ha tenido lugar en las provisiones de explotación del balance de situación consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013:

	Miles de euros		
	Insolvencias de Tráfico (Nota 13)	Otras Provisiones de Explotación	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)	28.832	29.229	58.061
Dotaciones	7.268	10.908	18.176
Aplicaciones	(4.822)	(1.616)	(6.438)
Reversiones	(1.435)	(893)	(2.328)
Trasposos y otros	(574)	68	(506)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	29.269	37.696	66.965

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Ejercicio 2012:

	Miles de euros (*)		
	Insolvencias de Tráfico (Nota 13)	Otras Provisiones de Explotación	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	43.910	20.253	64.163
Dotaciones	11.068	12.353	23.421
Aplicaciones	(21.450)	(1.269)	(22.719)
Reversiones	(3.992)	(1.368)	(5.360)
Variación del perímetro y otros	(704)	(740)	(1.444)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	28.832	29.229	58.061

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Las provisiones corrientes, clasificadas en "Provisiones a corto plazo", recogen los importes estimados para hacer frente a posibles contingencias del negocio. Durante el ejercicio 2013 y 2012 se ha revertido un importe de 175 y 1.314 miles de euros, respectivamente, asociado a provisiones de finalización de promociones inmobiliarias, por entender que ya no aplican.

A 31 de diciembre de 2013, en el epígrafe "Provisiones para insolvencias de tráfico" se incluye un deterioro acumulado por importe de 609 miles de euros, asociado a cuentas a cobrar registradas en el epígrafe "Otros deudores" del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto.

22.11 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El desglose de la partida de "Variación de existencias" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012 (*)
Variación de Existencias por gastos activados/ventas	(46.482)	(24.230)
Variación de Existencias por deterioros (Nota 12)	(9.014)	(2.962)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	159	4
Total	(58.337)	(27.188)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

22.12 Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras

En el presente epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2013, se incluye principalmente el resultado financiero puesto de manifiesto en ciertas operaciones de venta de activos inmobiliarios, derivados de la condonación parcial de la deuda financiera asociada a los activos vendidos, por un importe total de 10.144 miles de euros.

Así mismo, se incluye el deterioro registrado en el ejercicio 2013 por importe de 1.148 miles de euros, referente de ciertas participaciones financieras que el Grupo registra como "Inversiones disponibles para la venta" (véase Nota 13.4.1).

22.13 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:

Descripción	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	336	72
Otros servicios de Verificación	59	-
Total servicios de Auditoría y relacionados	395	72
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	3	-
Total	398	72

Ejercicio 2012:

Descripción	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	346	31
Otros servicios de Verificación	70	-
Total servicios de Auditoría y relacionados	416	31
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	15	-
Total	431	31

23. Saldos y Operaciones con entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados

Todos los saldos significativos mantenidos al cierre del ejercicio entre las entidades consolidadas y el efecto de las transacciones realizadas entre sí a lo largo del ejercicio han sido eliminados en el proceso de consolidación. El detalle de los saldos más significativos mantenidos por el Grupo con las entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados, así como el efecto en las cuentas de resultados de las transacciones realizadas con ellas, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Activo:		
Antigua Rehabitalia, S.A. (Nota 13.4.2)	16.425	16.222
Makalu Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (Nota 13.4.2)	20.407	-
Cresca, S.A. (Nota 13.4.2)	5.950	-
Pinar de Villanueva, S.L. (Nota 13.4.2)	456	-
Otros	11	30
Pasivo:		
Pontegrán, S.A.	9.757	10.298
Otros	338	-
Operaciones:		
Ingresos	1	-
Gastos	49	77

El importe del epígrafe "Otros" del pasivo que se mantiene a 31 de diciembre de 2013, se corresponde principalmente a cuentas corrientes financieras entidades y personas vinculadas, que devengan un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor.

24. Retribuciones

24.1 Retribuciones al Consejo de Administración

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A., compuesto por 8 hombres y 1 mujer, cualquiera que sea su causa y la sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante los ejercicios 2013 y 2012, es la siguiente:

Tipología de Consejeros	Miles de Euros	
	2013	2012
Ejecutivos	2.403	3.206
Externos independientes	268	284
Otros externos	8	16
Total	2.679	3.506

En dicho importe se incluye igualmente las retribuciones recibidas por los Consejeros Ejecutivos por el desarrollo de sus funciones como Alta Dirección, por importe total de 2.260 y 2.448 miles de euros en 2013 y 2012, respectivamente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones adicionales contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración. Asimismo, no existen otro tipo de operaciones o transacciones del Grupo con partes vinculadas.

De conformidad con lo establecido en los artículos 229 a 231 de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Grupo Empresarial San José,

S.A., en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración o personas vinculadas a ellos (según lo establecido en el art. 231 de la Ley de Sociedades de Capital), así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Administrador	Sociedad Participada	Actividad	Cargo o función	% de participación
D. Jacinto Rey González	Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	Inmobiliaria	Consejero	-
D. Jacinto Rey González	Desarrollos Urbanísticos Udra S.A.U	Inmobiliaria	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	Inmobiliaria	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	Inmobiliaria	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Constructora Udra Limitada	Construcción	-	20%
D. Jacinto Rey González	Udra Argentina, S.A.	Inmobiliaria	Presidente (hasta abril 2013)	10%
D. Jacinto Rey González	Carlos Casado, S.A.	Agropecuaria e Inmobiliaria	Presidente	-
D. Jacinto Rey González	Udra México S.A. de CV.	Construcción	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Udra Valor S.A.	Tenencia de valores	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos Inversiones, S.L.U.	Suscripción y adquisición de acciones	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	San José Bau GMBH	Construcción	-	12%
D. Jacinto Rey González	Constructora San José Argentina, S.A.	Construcción	Presidente (hasta julio 2013)	3,594%
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos XR, S.L.	Tenencia de valores	Administrador Único	55%
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos Patrimonio, S.L.U.	Inmobiliaria y construcción	Administrador Único	100%
D. Jacinto Rey González	San José Inmobiliaria Perú S.A.C.	Inmobiliaria y construcción	Presidente	0,000003%
D. Jacinto Rey González	San José Constructora Perú, S.A.	Constructora	Presidente	-
D. Jacinto Rey González	San José Tecnologías Perú, S.A.	Construcción y servicios de mantenimiento	Presidente	-
D. Jacinto Rey González	San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	Constructora	Presidente	-
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria 2010, S.A.	Inmobiliaria	Presidente	-
D. Jacinto Rey González	Constructora San José Uruguay	Constructora	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Cimsa Argentina, S.A.	Constructora	Presidente (hasta abril 2013)	-
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Inmobiliaria	Presidente (hasta julio 2013)	-
D. Jacinto Rey González	Centro Comercial Panamericano, S.A.	Inmobiliaria	Presidente (hasta julio 2013)	-
D. Jacinto Rey González	Tecnoartel, S.A.	Tenencia accionarial	Presidente (hasta abril 2013)	-
D. Jacinto Rey González	San Jose Construction Group, Inc.	Constructora	Presidente	-

D. Jacinto Rey González	Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Concesionaria	Presidente	-
D. Jacinto Rey González	San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	Concesionaria	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Argentimo, S.A.	Inmobiliaria	Presidente (hasta abril 2013)	-
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora San José, S.A	Constructora	Presidente y Consejero Delegado	-
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora San José Cabo Verde, S.A.	Constructora	Administrador	-
D. Jacinto Rey Laredo	San Jose Construction Group Inc.	Constructora	Presidente	-
D. Jacinto Rey Laredo	San José France, S.A.	Constructora	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey Laredo	SJ Bau GMBH	Constructora	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey Laredo	SJB Mullroser Baugesellschaft MBH	Constructora	Administrador Solidario	-
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora Udra Limitada	Constructora	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey Laredo	Pinos Altos XR, S.L.	Tenencia de valores	-	22,5%
D. Jacinto Rey Laredo	San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	Constructora	Director	-
D. Javier Rey Laredo	Constructora San José, S.A.	Constructora	Consejero	-
D. Javier Rey Laredo	San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Inmobiliaria	Presidente	-
D. Javier Rey Laredo	Lardea, S.L.U.	Inmobiliaria	Administrador Solidario	-
D. Javier Rey Laredo	Azac, S.A.U.	Inmobiliaria	Administrador Solidario	-
D. Javier Rey Laredo	Ageinsa	Asesoramiento inmobiliario	Administrador Solidario	-
D. Javier Rey Laredo	Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Inmobiliaria	Presidente	-
D. Javier Rey Laredo	Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	Suscripción y adquisición de acciones.	Presidente	-
D. Javier Rey Laredo	Comercial Udra, S.A.U.	Comercial	Presidente y Consejero Delegado	-
D. Javier Rey Laredo	Cadena de Tiendas, S.A.U.	Comercial	Administrador Único	-
D. Javier Rey Laredo	Top Brands, S.A.	Comercial	Vicepresidente	-
D. Javier Rey Laredo	Editorial Ecoprensa, S.A.	Comunicación y Medios	Consejero	-
D. Javier Rey Laredo	Unirisco Galicia, SRC, S.A.	Sociedad de Capital Riesgo	Consejero	-
Dña. Altina de Fátima Sebastián González	Ferrovial, S.A.	-	-	133,3 acc.
D. Guillermo de la Dehesa Romero	Acciona, S.A.	Medio Ambiente y Construcción	-	342 acc.

No existen situaciones de conflicto de intereses, según lo previsto en el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Detalle de participaciones en sociedades con actividad similar:

A los efectos, la Sociedad Dominante entiende que, aunque el objeto social contempla diversas actividades, que históricamente se han venido desarrollando, al día de hoy su actividad se encuentra centrada en la promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario, realización de obras públicas o privadas, su compraventa, administración y explotación; compra y fabricación de productos y sistemas electrónicos, informáticos y de telecomunicaciones; mantenimiento integral de instalaciones hospitalarias, mantenimiento de quirófanos y equipos electromédicos; fabricación y venta de sistemas integrados para quirófanos y proyectos e instalaciones de acondicionamiento por aire, por lo que la información solicitada en este apartado se ha limitado a estas actividades, y en consecuencia, sobre estas se ha referido la información facilitada por los miembros del Consejo.

Realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores:

De igual manera, y en virtud de lo referido en el apartado anterior, la Sociedad no ha recibido ninguna comunicación respecto al ejercicio por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de Grupo Empresarial San José, S.A., tal y como anteriormente se ha entendido, por parte de sus Consejeros.

La información relativa a las empresas del Grupo, Multigrupo o Asociadas del Grupo SANJOSE se desglosa en las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

24.2 Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2013 y 2012 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros
<u>Ejercicio 2013:</u> 12 Directivos	1.804
<u>Ejercicio 2012:</u> 15 Directivos	1.866

Asimismo, la Sociedad Dominante, ni ninguna otra sociedad del Grupo, no tienen contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

25. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

26. Hechos posteriores

Como se comenta en la Nota 16.3, con posterioridad al cierre del ejercicio el Grupo ha recibido la dispensa formal por parte de las entidades financieras que componen el Sindicato Bancario en España, al respecto del cumplimiento íntegro de los ratios financieros establecidos en el marco contractual de dicha financiación. Así mismo, y en línea con el clima de normalidad en el que se están desarrollando las negociaciones, el Grupo ha solicitado a las

entidades financieras autorización para aplazar el pago de una cuota de intereses por importe de 6,4 millones de euros, vencida en 21 de enero de 2014, hasta el buen fin de dichas negociaciones. Hasta la fecha, el Grupo ha recibido respuesta favorable por parte de entidades financieras que representan aproximadamente el 86,8% del total deuda afectada, y espera recibir contestación positiva del resto de entidades financieras en las próximas fechas.

En virtud de la dispensa recibida, la deuda financiera a corto plazo se reduciría en un importe de 1.172,6 millones de euros, incrementándose el pasivo no corriente del balance de situación consolidado del Grupo, adjunto, en la medida que el vencimiento de dicha deuda es a largo plazo.

Adicionalmente, no existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2013 que pudieran tener repercusión en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Anexo I

Sociedades dependientes incluidas en la consolidación:

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por la Sociedad Dominante			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirec.	Otros	
1681 West Avenue, LLC	No Auditada	Delaware (EE.UU)	Promoción Inmobiliaria	-	100	-	791
Alexin XXI, S.L.U.	No Auditada	Bilbao (Vizcaya).	Promoción Inmobiliaria	-	100	-	3
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	No Auditada	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100	-	2.612
Aprisco Salvador Inv. Hoteleiros e Imobiliários, Ltda.		Brasil	Construcción e inmobiliaria	-	100	-	4.090
Argentimo, S.A.	Deloitte, S.L.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	20.932
Arserex, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	2.844
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA)	No Auditada	Barcelona	Sin actividad	-	100	-	74
Azac, S.A.U.	No Auditada	Barcelona	Sin actividad	-	100	-	13.339
Basket King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	977
Burgo Fundiarios, S.A.	Deloitte Portugal	Oporto (Portugal)	Inmobiliaria	-	100	-	7.590
Cadena de Tiendas, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib,importación y exportación de ropa	100	-	-	60
Carlos Casado, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	52,19	47,81	25.393
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Sevilla	Construcción	-	100	-	3.884
Centro Comercial Panamericano, S.A	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	10.202
CIMSA Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	San Luis (Argentina)	Obra Civil	-	100	-	(764)
Comercial Udra, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Comercial	100	-	-	1.748
Sanjose Panamá, S.A. (antes, Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A.)	Bustamante y Bustamante	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción	-	100	-	190
Constructora San José Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Construcción	-	96,406	3,594	8.141
Constructora San José Brasil Limitada	No Auditada	Salvador de Bahía (Brasil)	Construcción y Promoción Inmobiliaria	-	100	-	397
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	No Auditada	Cabo Verde	Construcción	-	100	-	453
Constructora San José, S.A.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Construcción	99,79	-	0,21	92.510
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	-	Timor	Construcción	100	-	-	4
Constructora Udra Limitada	Deloitte, S.L.	Mónaco (Portugal)	Construcción completa, conservación y reparación.	7	70	23	245
Copaga, S.L.U.	No Auditada	Vigo (Pontevedra)	Inmobiliaria	-	100	-	2.755
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	100	-	-	20.200
Douro Atlantico Sociedade Inmobiliaria, S.A.	Deloitte, S.L.	Oporto (Portugal)	Inmobiliaria	-	100	-	17.719
Douro Atlantico, S.L.U.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Inmobiliaria	-	100	-	3.579
Edificio Avenida da Liberdade,	Deloitte Portugal	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100	-	827
Edificio Duque de Palmela	Deloitte Portugal	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100	-	3.750
Edificio Duque de Loule	Deloitte Portugal	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100	-	3.425

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por la Sociedad Dominante			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	Otros	
Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	Deloitte, S.L.	Vitoria Gasteiz	Construcción	-	100	-	435
Eskonel Company, S.A.	No Auditada	Uruguay	Energía	-	100	-	1.552
Athletic King S.A.U. (anteriormente Ewan Connection, S.A.U.)	No Auditada	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	-	60
Gestión de servicios de la Salud S.L.	No Auditada	-	Servicios hospitalarios	-	100	-	90
Green Inmuebles, S.L.	Deloitte, S.L.	Valladolid	Alquiler	-	75	25	6.560
Grupo 4	No auditada	Madrid	Promoción inmobiliaria. Sin actividad	-	100	-	180
Hotel Rey Pelayo, S.L.	No Auditada	Gijón (Asturias)	Alquiler	-	100	-	7.508
Hospes Brasil Participaciones e Empreendimientos Lda.	-	Brasil	Construcción y Promoción	-	100	-	423
Inmobiliaria 2010, S.L.	Deloitte Perú	Lima (Perú)	Construcción y Promoción	-	100	-	1.294
Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	60
Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	9.184
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Deloitte, S.L.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	680
Inmoprado Laguna, S.L.	No Auditada	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100	-	4.950
Inversión SanJose Chile Limitada	No Auditada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles	-	100	-	22
Inversiones San Jose Andina Ltda.	Deloitte Chile	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles	-	100	-	14.969
Inversiones Hospitalarias Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Inversión de capitales	-	100	-	1
Inversiones Viales Andina Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Inversión de capitales	-	100	-	1
Lardea, S.L.	No Auditada	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100	-	26.328
Otoño, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	67	-	42
Outdoor King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	-	60
O&M Parc de L'Alba ST-4, S.A.	No Auditada	Barcelona	Construcción, rehabilitación y mantenimiento de instalaciones.	-	65	-	39
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.	No Auditada	Valladolid	Sin actividad	-	100	-	98
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	Deloitte Portugal	Lisboa (Portugal)	Sociedad de cartera	-	100	-	14.325
Parquesoles Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	Deloitte Portugal	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	9.840
Parsipanny Corp. S.A.	-	Uruguay	Inmobiliaria y Agropecuaria	-	51,72	48,28	722
Poligeneraciones parc de L'Alba	Deloitte, S.L.	Barcelona	Construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica	-	76	14	4.024
Pontus Euxinus Tehnologii Renovabile, S.R.L.	No Auditada	Bucarest (Rumania)	Producción y comercialización de energía eléctrica.	-	75	-	8
Puerta de Segura, S.A.	-	Uruguay	Industrial, Comercial	-	51,72	48,28	5.086
Rexa Constructora S.A.	Deloitte Perú.	Lima (Perú)	Construcción	-	100	-	484
Rincon S.A.G.	-	Paraguay	Desarrollo de un proyecto turístico en la zona del Alto Paraguay, y actividades agrícolas ganaderas en la misma zona.	-	51,72	48,28	239
Running King, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	-	1
San José BAU GmBH	Wisbert & Partner	Berlín (Alemania)	Construcción	-	84	16	435

	Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por Sociedades Dominantes			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	Otros	
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Prestación de servicios sanitarios y sociales	100	-	-	2.446
San José Construction Group, Inc	No Auditada	Washington (EE.UU)	Construcción	-	78,19	-	19.402
San Jose Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Promoción Inmobiliaria	98,69	-	-	123.675
San José France, S.A.S.	No Auditada	Le Haillan (Francia)	Sociedad de Cartera	-	100	-	982
San José Maroc, S.A.R.L.A.U.	-	Rabat (Marruecos)	Construcción	-	100	-	5
San José Perú, S.A.C.	Deloitte, S.L.	Lima (Perú)	Construcción	-	100	-	9.075
SanJosé Congo, S.A.	-	República del Congo	Construcción	-	70	-	10
San José Tecnologías Chile Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	99,9	-	-	1
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	No Auditada	Nueva Delhi (India)	Desarrollo, construcción y explotación de infraestructuras	-	99,99	0,01	1.851
Sanjose Mahavir Supreme Building One Private Limited	No Auditada	Nueva Delhi (India)	Construcción	-	51	-	--
San José Real Estate Development, LLC	No Auditada	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	394
San José Uruguay, S.A.	No Auditada	Colonia Sacramento (Uruguay)	Industrialización y comercialización	-	100	-	10
San Jose Energía y Medio Ambiente, S.A.	No Auditada	Pontevedra	Creación de energía.	99,99	0,01	-	4.039
SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance	No Auditada	París (Francia)	Alquiler	-	100	-	3.967
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L.	No Auditada	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones	-	75	25	258
Sociedad Concesionaria Chile Tecnocontrol	No Auditada	Santiago de Chile (Chile)	Concesiones de infraestructuras	-	100	-	15.948
San Jose Constructora Chile Ltda.	Deloitte Chile	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	-	100	-	20
SJB Mullroser	Wisbert & Partner	Mullroser (Alemania)	Construcción	100	-	-	730
Sofía Hoteles, S.L.U.	No Auditada	Valladolid	Gestión de las instalaciones del Hotel "Tryp Sofía" situado en Valladolid	-	100	-	19.130
SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	No Auditada	Sevilla	Promoción inmobiliaria	-	55	45	6
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	-	Timor	Construcción	100	-	-	4
Tecnoartel Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones	-	100	-	23.465
Tecnocontrol Mantenimiento, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Servicio de mantenimiento y recaudación de telefonía pública	-	100	-	3
Tecnocontrol Servicios, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Tres Cantos (Madrid)	Servicios de mantenimiento	-	100	-	T
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Mantenimiento de sistemas de seguridad	-	100	-	120
Tecnocontrol Chile Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	99,9	-	-	1
Top Brands, S.A.	No Auditada	Argentina	Comercial	-	65	-	195
Trendy King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	1.515
Udra Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Inmobiliaria	-	90	10	2.265
Udra Medios, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos, revistas y cualquier medio de difusión de imagen y sonido	100	-	-	1.500
Udra Medios Editora de Galicia	No Auditada	Galicia	Prensa	-	100	-	4
Udra México S.A. de C.V.	No Auditada	Mexico	Constructora	-	100	-	4.110
Udralar, S.L.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	3
Udramar Inmobiliaria, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	3
Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	3
Udrasur Inmobiliaria, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	3
Urbemasa, S.A.U.	No Auditada	Valladolid	Sin actividad	-	100	-	329
Vision King S.A.U. (anteriormente Fashion King, S.A.U.)	No Auditada	Madrid	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	-	60
Xornal de Galicia, S.A.	No Auditada	Galicia	Prensa	-	92,73	7,27	5.653
Xornal Galinet, S.A.	No Auditada	La Coruña	Prensa	-	100	-	1.100
Zivar, investimentos inmobiliarios C.	No Auditada	Portugal	Inmobiliario	-	52,5	-	2.609

Anexo II

Sociedades asociadas incluidas en la consolidación

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por la Sociedad Dominante			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	Otros	
Pontegran, S.L.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	45	55	11.509
Corporación San Bernat SCR,SA	Audihispana	Barcelona	Tenencia de Valores	-	28	-	4.205
Antigua Rehabilitalia, S.A.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	40	60	480
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	27,5	72,5	23.341
Fíngano, S.A.	-	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	100	-	-
Panamerican Mall, S.A.	KPMG	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	20	80	17.914
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	50	50	27
Villa del Prado Gestión, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	50	50	3
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	50	50	4.623
Cresca S.A.	-	Misiones esquina Perú No 593, Asunción, Paraguay	Comercialización de hacienda y toda clase de productos y subproductos agropecuarios, y la comercialización, arrendamiento y construcción de inmuebles urbanos y rurales	-	50	50	3.698
Sanjose Supreme Tollways Development Private Limited	-	Nueva Delhi (India)	Construcción	-	60	-	-
Pinar de Villanueva, S.L.	-	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria	-	50	50	9.427
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	Sevilla	Promoción inmobiliaria	-	50	50	5.601

Anexo III

1. Uniones Temporales:

Unión temporal de empresas	Participación en %	Miles de Euros Certificaciones emitidas/ingresos (al 100% de la UTE)	Situación
Pista 18	25%	-	Pendiente Liquidación
Torrelaguna	50%	-	En curso
Puente Genil	100%	-	Pendiente Liquidación
Hospital Xeral De Lugo	50%	-	En curso
Cinturón De Vigo	50%	-	En curso
Daimiel	100%	-	Pendiente Liquidación
Hosp Almansa	70%	-	En curso
Nueva Sede Diputación De Málaga	50%	-	En curso
Zona De Contacto Toledo	100%	-	Pendiente Liquidación
Cañada Ancha	100%	-	Pendiente Liquidación
Almanjayar	75%	-	En curso
Plaza El Arbol	20%	-	Pendiente Liquidación
Variante Iscar	100%	-	Pendiente Liquidación
A.I. La Nava	100%	-	En curso
Chiclana	100%	-	Pendiente Liquidación
Acceso Zona Contacto Toledo	100%	-	Pendiente Liquidación
San Lucar	100%	-	Pendiente Liquidación
Rivas Oeste	100%	-	En curso
Aeropuerto De Menorca	50%	-	En curso
Can zariquey	100%	-	En curso
Edificio público "espejo de la participación"	100%	-	En curso
Museo Del Prado	50%	-	En curso
Ciudad De La Cultura	50%	606	En curso
Casa de niños	100%	-	Pendiente Liquidación
Jabalon (Manserja)	40%	-	Pendiente Liquidación
Prolongación Avenida Alvaro Domecq	100%	-	En curso
Nueva Estación Pinar Del Rey	100%	-	En curso
Becerril	100%	-	Pendiente Liquidación
Avenida De Europa Jerez	100%	-	En curso
La Granja-Jerez	100%	-	En curso
C.P L _í Eliana	70%	-	Pendiente Liquidación
Piscina Parla	60%	-	En curso
Ac-301 Padron	100%	-	Pendiente Liquidación
Viviendas Alcosa	80%	-	En curso
Resultado Edificio Ciudad Cultura	50%	-	En curso
Metro Boadilla	30%	-	Pendiente Liquidación
Nueva Ciudad Deportiva De Umbrete En Sevilla	100%	-	En curso
Ceb Mallorca	55%	-	Pendiente Liquidación
Alcorcon	100%	-	En curso

Jarosa El Escorial	100%	-	Pendiente Liquidación
El Puerto	100%	-	En curso
Autovía A-50 Salamanca	100%	-	En curso
Hospital Asturias	43%	133	En curso
M-40 Pau Las Tablas	50%	-	Pendiente Liquidación
Puerto De La Atunara	80%	-	Pendiente Liquidación
Depuradora Cutar	20%	-	Pendiente Liquidación
O/Ceip Beethoven	20%	-	Pendiente Liquidación
O/ Urbaniz. Barrio San Isidro	100%	-	En curso
O/ Parque Lineal Rivas	75%	-	En curso
Escola Bressol	20%	-	En curso
Csj-El Ejidillo	60%	83	En curso
Autovia Encinas Reales Cordoba	70%	12	En curso
Estadi Municipal Montcada	20%	-	Pendiente Liquidación
Ceip San Jordi	20%	-	Pendiente Liquidación
Embalse Contreras	50%	-	En curso
Estacion Ave Zaragoza	55%	-	Pendiente Liquidación
Ceip San Jose Calasanz - Bigastro	60%	-	En curso
Adecuacion Edificio Camara De Comercio	60%	-	Pendiente Liquidación
Centro De Salud Lucero En Madrid	70%	-	En curso
Reforma Bologicas-Uv	60%	-	En curso
Ingeniería Industrial	50%	11	En curso
Hospital De Guadix	100%	-	En curso
Ocaña	70%	-	En curso
Zona Comercial Aeropuerto Menorca	50%	-	En curso
Colegio Alameda De Osuna	65%	-	En curso
Autovía Verín-Frontera Portuguesa	50%	136	En curso
Regadio Canal Del Páramo Bajo	50%	-	En curso
Valdebebas Lote 6	50%	-	En curso
Paso Inferior Ifema	50%	-	En curso
Anillo Norte Estación Delicias	63%	-	En curso
Hospital De Plasencia	45%	-	En curso
Ronda Suroeste Toledo	50%	-	En curso
Arroyo De La Vega Ampliación Edar	50%	-	En curso
Proyecto Y Obras De La Edar Aranjuez Norte	50%	-	En curso
El Tejar	70%	-	En curso
Csj-Obremo	67%	-	En curso
Parque De Bomberos	51%	-	En curso
Escuela Universitaria De Magisterio	80%	-	En curso
Mieres	60%	-	En curso
Ensanche Barajas	50%	-	En curso
Vall Nuria	20%	-	Pendiente Liquidación
Vilanova	20%	-	Pendiente Liquidación
Etsi Universidad Valencia	80%	-	En curso
Hotel Colon Sevilla	70%	-	En curso
San Jose El Ejidillo E	60%	-	En curso
San Jose El Ejidillo F	60%	-	En curso
Nave Ind.Vicalvaro	60%	-	Pendiente Liquidación
Hospital Gandia	70%	-	En curso

Fase Ii H.Juan Canalejo La Coruña	50%	-	En curso
Palacio Justicia Paterna	60%	-	En curso
Jardineria Ifema	60%	-	En curso
Parque Fuensanta	60%	-	En curso
Zonas Verdes Ferrol	60%	1.030	En curso
Ajardinamiento Y Mejora Elup De Calles Juan Vera	60%	-	Pendiente Liquidación
Vpo La Torre Valencia	50%	-	Pendiente Liquidación
Castell De Castells	70%	-	Pendiente Liquidación
Csj-Guamar Malaga	60%	-	En curso
Rehabilitacion Poboado Mineiro Fontao	100%	-	En curso
Casco Historico Cartagena	60%	-	En curso
San Jose El Ejidillo Paseo De Europa	70%	-	En curso
Depuradora Cutar	20%	-	Pendiente Liquidación
Hosp.Verge Cinta	20%	-	Pendiente Liquidación
Tratamiento Agua Potable Villanubla	20%	-	Pendiente Liquidación
Vall Nuria	20%	-	Pendiente Liquidación
Vilanova	20%	-	Pendiente Liquidación
Campo De Futbol Ciudad Jardin (Malaga)	75%	-	Pendiente Liquidación
Sistema Luces Aeropuerto	20%	-	Pendiente Liquidación
Santa Maria De La Isla	20%	-	Pendiente Liquidación
Renovación Red De Saneamiento Teruel	20%	-	Pendiente Liquidación
Tratamiento Agua Potable Villanubla	20%	-	Pendiente Liquidación
Coveta Fuma	20%	-	Pendiente Liquidación
Captación Bombeo Cubillo De Butron	20%	-	Pendiente Liquidación
Abastecimiento Fuensaldaña	20%	-	Pendiente Liquidación
Agua Potable Protección Legionelosis	20%	-	Pendiente Liquidación
Almuradiel	20%	-	Pendiente Liquidación
Saneamiento En Kareaga Goikoa	20%	-	Pendiente Liquidación
Desagüe De Pluviales Ronda Parque	20%	-	Pendiente Liquidación
Ciudad De La Luz - Alicante	20%	-	Pendiente Liquidación
En curso Ciudad De La Luz - Alicante	20%	-	Pendiente Liquidación
Lagunilla En curso s	70%	-	Pendiente Liquidación
Tecno-Cimsa Alumbrado Camino Carmen	20%	-	Pendiente Liquidación
Construcción De Un Centro Ludico-Acuatico En Montecerrao	50%	-	Pendiente Liquidación
Arcade Pontecaldelas Cimsa	50%	-	Pendiente Liquidación
Son Tous - Tecnocontrol Cimsa	20%	-	Pendiente Liquidación
Facultad De Ciencias (Puerto Real)	100%	-	Liquidada
Reforma Radioterapia H.Virgen Del Rocio	50%	-	En curso
Edificio Multiusos Telde	60%	-	En curso
S.Jose-Cimsa-Rodio O/Montijo	90%	-	En curso
San Jose-Abengoa O/La Lama	75%	-	En curso
Novo Hospital	95%	-	En curso
Andujar	80%	-	Pendiente Liquidación
Santa Marta Magasca	60%	-	En curso
Aljarafe	75%	-	En curso
Tercia Baena	100%	-	Pendiente Baja Fiscal
Barrio Bajo	80%	-	En curso
Tarongers	80%	-	Pendiente Liquidación
Cimsa-Ploder "Velilla"	50%	-	Pendiente Liquidación

Hospital Cruz Roja	20%	-	Pendiente Liquidación
Cejoysa	60%	-	En curso
Pasarela Puente de los Franceses	50%	-	En curso
Viviendas Dehesa Vieja	50%	-	En curso
Paseo Marítimo Algeciras	70%	-	En curso
Clínica IMQ Bilbao	100%	1.579	En curso
El Ejidillo Plaza Castilla	60%	115	En curso
Miamán Ponte Ambia	70%	16.164	En curso
Ejidillo Las Rozas	60%	-	En curso
Ampliación Aeropuerto Vigo	50%	8.952	En curso
Ejidillo Valladolid	60%	1.509	En curso
Edificio Aeronautic Suppliers Village	80%	-	En curso
Kultur Etxea Hondarribia	100%	301	En curso
Guardería Pabellón Deportivo	75%	-	En curso
Hospital Albacete	38%	845	En curso
Movimiento tierras Ikea	55%	-	En curso
Etap Monforte de Lemos	50%	3.921	En curso
Villanueva de la Jara	50%	7	En curso
Central eléctrica AE Santiago	60%	(133)	En curso
Desaldora el Mojón	25%	-	En curso
Cerdañola Vallés	95%	-	En curso
Cabildo Insular	50%	-	En curso
Inhuca	35%	470	En curso
Movimiento tierras Ikea II	55%	-	En curso
Torre Iberdrola	30%	497	En curso
Edificio Binter canarias	45%	-	En curso
200 vvdas nuevo amate	100%	758	En curso
Variante pajares - lote sur	60%	12.558	En curso
Consultorio cruz roja bilbao	100%	-	En curso
Ute Universidad De Santiago	100%	-	Pendiente Liquidación
Instalaciones Eléctricas Hospital De Lugo	34%	3	En curso
Cymitec Serv.Centrales Ciudad De La Cultura Santiago	50%	2	En curso
Ute Alcalá De Henares	60%	118	En curso
Ute Edificio Transferencia Conocimeinto	80%	3.201	En curso
Ute Edificio Lucía	60%	19	En curso
Ute Proyecto Mejora Carretera Destriana	60%	3.522	En curso
Ute San Jose El Ejidillo Zona D	60%	109	En curso
Ute San Jose El Ejidillo Dasotec	58%	7.336	En curso
Ute Mob Y Equip Aeropuerto Gc	60%	88	En curso
Ute Residencia Real Madrid	50%	14.475	En curso
Ute San Jose Ejidillo Ifema2	60%	223	En curso
Pista Aeropuerto De Alicante	50%	-	En curso
Planta de reciclaje Colmenar	50%	1	En curso
Campo de football la Vinyassa	52%	-	En curso
Universidad de Santiago	80%	-	En curso
Clima Terminal Sud	50%	2.002	En curso
Hospital Valle del Guadiato	60%	-	En curso
Estación autobuses Vitoria	60%	-	En curso

Casco Histórico Cartagena	20%	-	En curso
Hospital Valle de los Pedroches	60%	-	En curso
Rehabilitación Teatro San Fernando	80%	-	En curso
Redes telefonía y datos, Ministerio del Interior	80%	-	Pendiente Liquidación
Servicios explotación y mantenimiento sistemas de seguridad aeropuerto Barajas	50%	-	En curso
Ute Nuevo Centro Dos líneas IES Badaia	70%	1.870	En curso
Ute Colegio Dos Hermanas	50%	34	En curso
Ute AC-348 Paso Superior Benigamin	50%	152	En curso
Xardins de Ferrol	60%	72	En curso
Ute Hospital Cabra	75%	-	En curso
Ute Ceip Tipo C2 Huerto del Prado	60%	2.110	En curso
El Regueron	33%	85	En curso

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión del ejercicio 2013

1. Situación de la Entidad

1.1. Estructura Organizativa

El Grupo se estructura como un conglomerado de empresas, que actúan en diversos sectores. Así, se puede distinguir cuatro líneas de actividad, que articulan el esqueleto de Grupo SANJOSE, aunque también existen otras líneas de actividad marginales (división comercial, ganadería, agricultura, etc.), con poco peso en el Grupo:



El máximo órgano rector es el Consejo de Administración del Grupo, que se encarga de la gestión de la estrategia, asignación de los recursos y gestión del control corporativo, así como de la contabilidad y los informes financieros. Todo ello, lo hace apoyado en el conocimiento que aportan cada uno de los directivos y consejeros del Grupo. Así mismo, se actúa de manera conjunta con los encargados de cada línea de negocio, para tomar decisiones basadas en los conocimientos del sector de cada uno de ellos.

1.2. Funcionamiento

El modelo de negocio del Grupo, está diseñado con el objetivo de buscar un grupo diversificado tanto en sus líneas de actividad como en las zonas geográficas donde se desarrollan, como manera de encontrarse menos expuesto a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad. Además, tiene una clara vocación internacional, siendo cada vez más importante la actividad desarrollada en el extranjero, con un mayor peso en la cifra de negocios del Grupo.

En cuanto a la expansión geográfica del Grupo, junto con España (principal mercado actual de actividad), los mercados principales de actuación con reflejo en cuenta de resultados en 2013 han sido Portugal, Chile, India, Cabo Verde, Argentina, Oriente Medio y Perú, entre otros. La actividad licitadora del Grupo se ha extendido a diversos países, tanto a aquellos en los que ya tenemos actividad, como a otros en los que se han observado interesantes oportunidades de negocio.

Las bases estratégicas que caracterizan al Grupo podrían resumirse en las siguientes:

- Diversificación sectorial e internacionalización como pilares estratégicos de estabilidad y crecimiento.
- Gestión integral de proyectos, ofreciendo un servicio global.
- Mantenimiento del grado de independencia accionarial.
- Inversión en formación del equipo humano y tecnología punta como motores de desarrollo.
- Apostar por sociedades con alto componente estratégico, relevantes retornos sobre la inversión o con marcado componente social.
- Prioridad a la solvencia y rentabilidad frente a políticas de crecimiento

El Grupo presenta los siguientes objetivos en función del segmento en el que desarrolla su actividad:

Construcción: Seguir incidiendo en el proceso de diversificación territorial, combinándolo con la búsqueda de mayores eficiencias en la estructura de costes. El objetivo claro del Grupo es consolidarse como un consolidado de empresas multinacional, manteniendo los requisitos de calidad exigibles y siendo estrictos en el cumplimiento de plazos, así como incrementando la presencia internacional en países con crecimiento sostenible, de alta solvencia económica y que presenten interesantes oportunidades de negocio.

Inmobiliaria: A pesar de la difícil situación del sector, el Grupo busca continuar con la venta de promociones, sin renunciar al alcance de unos patrones mínimos de rentabilidad, así como incrementar la eficiencia en la ocupación de los inmuebles arrendados.

Concesiones: Grupo SANJOSE está posicionado esta línea de negocio a nivel internacional, además de los Hospitales de Chile, cuya finalización y puesta en funcionamiento se ha producido en el segundo semestre del ejercicio 2013, se ha conseguido la adjudicación de la construcción y concesión de la autopista de Rutas del Loa en Chile por un plazo de treinta y cinco años, lo que consolida de manera muy significativa la cartera en esta línea de negocio situándola en los 1.194 millones de euros.

Energía: Además de la explotación de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, destacan los dos parques eólicos en Uruguay con una potencia total de 90 MW, a finales del ejercicio 2013 se ha comenzado la construcción del primer parque, mientras que el segundo comenzará durante el primer trimestre del ejercicio 2014. Estos proyectos garantizan un retorno a largo plazo de ingresos recurrentes.

Se observa, en función de todo lo indicado, que se mantiene como principal objetivo del Grupo SANJOSE seguir equilibrando la cifra de negocios conjunta con un mayor peso en el ámbito internacional –potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes y en aquellos de futura penetración– así como incrementar la presencia en el ámbito de las concesiones, mercado energético y de los servicios.

2. Evolución y resultado de los negocios

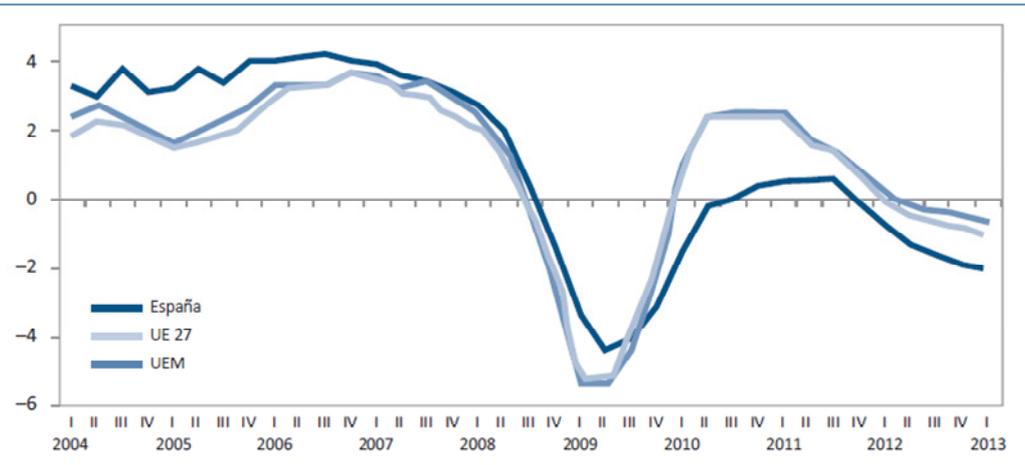
2.1. Mercado y su evolución

Como introducción al presente apartado, entendemos oportuno incorporar el siguiente cuadro ilustrativo donde se aborda las principales variables que han caracterizado el mercado de construcción antes y después de la coyuntura económica actual, la cual se remonta en origen a finales del ejercicio 2007 y a la crisis hipotecaria “subprime” de los mercados financieros internacionales, que servirá de referencia para la determinación de determinados aspectos que serán abordados a lo largo del presente apartado.

Período comprendido desde 1998 a primer semestre de 2007	Período comprendido desde segundo semestre de 2007 hasta la actualidad
<ul style="list-style-type: none">• Situación de bonanza económica.• Entorno de estabilidad económica dentro del sistema monetario y económico europeo.• Disponibilidad de liquidez y crédito: intenso crecimiento a base de endeudamiento abundante y barato.• Exceso de demanda.• Bajos tipos de interés.• Alto nivel de gasto público.	<ul style="list-style-type: none">• Cambio de ciclo: desaceleración del crecimiento del PIB y del empleo.• Inestabilidad en toda la Zona Euro: crisis de deuda.• Restricción del crédito por parte del sistema bancario, tanto nacional como internacional. Falta de liquidez.• Exceso de oferta.• Encarecimiento de la financiación. Subidas de los tipos de interés.• Limitación de la capacidad de gasto público. Reducción muy significativa del volumen de licitación de las Administraciones Públicas.

Todo ello, ha tenido como consecuencia una reducción abrupta del nivel de actividad a partir del ejercicio 2007 hasta la actualidad, no solamente en España, sino en toda Europa en general.

Evolución del PIB en Europa y España
 (Tasas de variación interanuales en términos reales y en %)



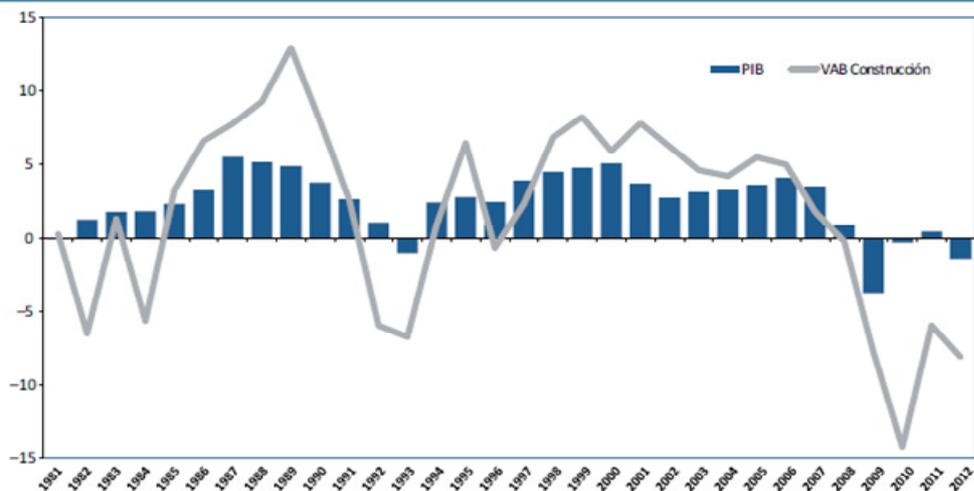
Fuente: INE, Eurostat

La influencia que el sector de la construcción ejerce sobre el ciclo de la actividad económica global en España es muy significativa. A lo largo de los últimos ejercicios, su protagonismo se ha visto reducido por la coyuntura actual.

Su importancia radica en los importantes efectos de arrastre que tiene el sector de la construcción sobre el conjunto de la economía, tanto por el efecto que tiene en proveedores de producto intermedio, como porque dota al país de las infraestructuras necesarias para activar la economía, contribuyendo así al incremento de la productividad y capacidad de crecimiento a largo plazo de la economía en general.

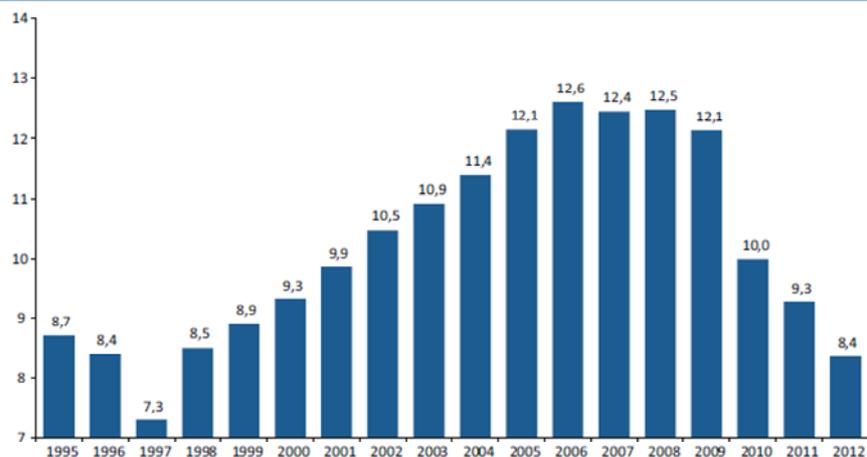
En el siguiente gráfico se refleja el VAB (valor agregado bruto) aportado por el sector de la construcción al total PIB en España (producto interior bruto).

El ciclo de la construcción y el PIB



Fuente: CNTR, INE

Participación del VAB de la construcción en el PIB (en %)



Fuente: Años 1995 a 1999, estimación SEOPAN, CNTR, INE

El año 2013 ha supuesto un punto de inflexión de la economía nacional. Si bien, la variación anual agregada del año 2013 se estima en un -1,2%, en el tercer trimestre la tasa trimestral del PIB ha aumentado un 0,1% y en el cuarto trimestre el aumento estimado es del 0,3% (datos del INE), saliendo técnicamente de la recesión. Las causas del crecimiento han sido el aumento de las visitas del sector turístico, el aumento del consumo interno – consecuencia de la devolución de la paga extra a los funcionarios y la buena marcha de sectores como el automóvil– y el progresivo desendeudamiento de las familias españolas.

El cambio de tendencia de la economía española ha sido bien visto desde el exterior. La prima de riesgo ha disminuido desde los 400 puntos básicos, a principios de año 2013, hasta los 220 puntos, a final del mismo. Las inversiones extranjeras hasta septiembre del 2013 se duplicaron con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En el segundo semestre se han realizado inversiones tanto en activos inmobiliarios como de empresas españolas, tomando posiciones significativas en sociedades cotizadas y pertenecientes al IBEX35.

Para que el cambio de tendencia que se ha producido en la economía nacional se consolide deben mejorarse aspectos como el empleo, deuda pública y déficit público.

En lo referente al empleo, en los últimos doce meses el desempleo ha disminuido en 69.100 personas (datos EPA), sin embargo este dato positivo se ve neutralizado por la ocupación, que el mismo periodo ha disminuido en 198.900 personas, causando que la tasa de paro a diciembre de 2013 se sitúe en el 26,03% manteniéndose con respecto al año anterior.

La deuda pública alcanza, al cierre del año 2013, el 94% de PIB, que supone la cifra más alta en la historia del país. Aunque esta cifra es ligeramente inferior a la previsión del gobierno, ha aumentado un 8,7% con respecto a la registrada al cierre de 2012.

En cuanto al déficit público, a falta de conocer el dato definitivo, el gobierno asegura que la cifra del año 2013 se situará en el 6,5% cumpliendo con el objetivo previsto por la Comisión Europea, aunque la cifra debiera ser menor al objetivo debido al ahorro de intereses por la disminución de la prima de riesgo. Aún así, hay que recordar que este objetivo era del 4,5% a principios del año y no se debe perder de vista el objetivo fijado por la Comisión Europea del 5,8% para el año 2014 hasta llegar al 3% en el año 2016. España deberá hacer un duro ajuste para poder llegar a dicho objetivo.

Dentro de las reformas que debe afrontar España, hay dos de especial interés; i) la reforma fiscal, aunque el gobierno ha nombrado una comisión de expertos aún no está claro cuál va a ser la dirección de esta reforma cuyos objetivos son: lograr sistema fiscal sencillo, garantizar la suficiencia de ingresos, diseñar un sistema que favorezca el desarrollo económico y potencial el desarrollo social con medidas a colectivos desfavorecidos; ii) la reforma laboral, que si bien ya ha sido en buena parte reformada todavía quedan medidas que solicitan desde el Eurogrupo buscando la simplificación y flexibilización en la contratación.

El IPC de España en el 2013 se ha situado en el 0,2%, lo que supone la tasa anual más baja de la serie histórica, este dato contrasta con el del año 2012 que fue del 2,9% originado por el aumento del IVA y el incremento en los precios de la energía. Este dato del IPC junto con el de enero de 2014 hace temer en una posible deflación no solo en España sino en la zona euro que deberá vigilar muy de cerca el Banco Central Europeo y a corto plazo puede llevar a una subida de los tipos de interés.

Aunque todavía quede mucho camino por recuperar la plena actividad económica en España, la recuperación es ya un hecho y así lo confirma el FMI que estima una previsión de crecimiento para España del 0,6% y 0,8%, para los años 2014 y 2015, respectivamente. En cuanto a la zona euro, la previsión será del 1,0% y 1,4% para los años 2014 y 2015, respectivamente.

Además del mercado nacional. Grupo SANJOSE también está presente en los mercados de Oriente Medio, América del Sur y Asia. A cierre del ejercicio 2013 el volumen de negocio exterior se sitúa en el 42% de la cifra total de negocios del grupo frente al 36% del ejercicio 2012. La previsión de crecimiento para el año 2014 es del 3,3% para Oriente Medio; 3,0% para América del Sur, 5,4% para la India y 5,1% para la zona de Indonesia. Estas previsiones ponen de manifiesto la acertada política de internacionalización del Grupo SANJOSE.

Los principales mercados nacionales en los que opera el Grupo, construcción e inmobiliario, continúan muy afectados por la crisis, si bien se ven inicios de la recuperación económica del país, sus efectos tardarán en llegar a los sectores de la construcción e inmobiliario::

- En el sector de la construcción, en el año 2013 la licitación de la obra pública se situó en los 9.142 millones de euros (datos SEOPAN) lo que significa un aumento del 22,9% con respecto al año 2012. Aunque el dato es positivo, todavía queda mucho camino por recorrer hasta llegar a los 46.690 millones de euros que hubo en el ejercicio 2006.
- En el año 2013, los precios en el sector inmobiliario han disminuido un 1,25%, llegando a un ajuste en precios acumulando del 31,12% desde comienzos de la crisis. El volumen de compraventa de viviendas ha disminuido un 0,48% en el último año, situándose en el nivel más bajo desde el año 2004. Durante el año 2013 tenemos otros datos que arrojan algo de luz al sector y por los cuales debemos ver oportunidades de negocio como, por ejemplo, que en los dos últimos trimestres del año el precio de la vivienda ha experimentado incrementos y que la compra de viviendas por extranjeros ha crecido.

En cuanto a la Eurozona, la previsión de crecimiento según el FMI se sitúa 1,0% en el año 2014 respectivamente con Alemania y Francia encabezando la recuperación.

Ante esta situación macroeconómica, el Grupo mantiene como líneas básicas de su actividad el esfuerzo por la mejora en la rentabilidad, siendo flexible en la adaptación de su estructura a la realidad hoy existente en España, y fortaleciendo además su intención de presentar un negocio con una diversificación e internacionalización creciente.

Grupo SANJOSE desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocado por esos condicionantes. Así, controla dichos riesgos con el objeto de evitar que supongan una pérdida para la rentabilidad de sus accionistas o un problema para sus clientes. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

Grupo SANJOSE ha aumentado su cartera hasta alcanzar los 3.164 millones de euros, asegurando su futuro tanto a corto, con la ejecución de obra, como a largo plazo, con proyectos de concesiones y energía que aportarán ingresos recurrentes.

2.2. Principales magnitudes del GRUPO

Se muestran a continuación las principales magnitudes consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2013¹:

¹ Con fecha 1 de enero de 2013, el Grupo SANJOSE ha ejecutado el derecho que le confiere la NIC 31, habiendo procedido a integrar a partir de dicho momento la participación en sociedades controladas conjuntamente mediante el método de "participación o puesta en equivalencia". Al objeto de presentar cifras homogéneas, la información financiera referida al ejercicio 2012 incluye el efecto del proceso de re-expresión exigida por la norma contable.

Balance de situación consolidado de gestión²

Balance en millones de Euros

	Dic. 13	Dic.12	
	Importe	Importe	Variac.
Inmovilizado intangible	18.564	20.890	-10,3%
Inmovilizado material	54.848	53.880	1,8%
Inversiones inmobiliarias	487.349	489.929	-2,5%
Inversiones en empresas asociadas	106.403	110.071	-3,3%
Activos financieros no corrientes	187.838	113.385	60,2%
Activos por impuestos diferidos	199.003	145.433	36,8%
Fondo de comercio de consolidación	13.207	13.207	0,0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1.061.010	956.895	10,9%
Existencias	864.224	1.108.971	-21,8%
Deudora comercial	314.872	373.103	-16,0%
Otros activos financieros corrientes	88.758	180.989	-57,3%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	159.581	197.398	-19,2%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.404.235	1.838.441	23,6%
TOTAL ACTIVO	2.465.245	2.795.136	-11,8%

Balance en millones de Euros

	Dic. 13	Dic.12	
	Importe	Importe	Variac.
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	50.879	228.410	-77,5%
Intereses minoritarios	15.300	20.835	-25,8%
TOTAL PATRIMONIO NETO	66.179	247.045	-73,2%
Provisiones a largo plazo	59.707	44.725	31,4%
Deuda financiera no corriente	1.394.975	1.551.559	-10,1%
Instrumentos financieros derivados	30.137	34.883	-13,1%
Pasivos por impuestos diferidos	62.698	68.847	-23,0%
Otros pasivos no corrientes	8.211	14.482	-43,3%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.544.797	1.714.096	-9,9%
Provisiones a corto plazo	37.898	29.229	29,0%
Deuda financiera corriente	419.885	380.817	10,3%
Deudas con sociedades vinculadas	9.892	10.458	-5,4%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	387.016	413.893	-8,4%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	854.269	833.995	2,4%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.465.245	2.795.136	-11,8%

² A pesar de que en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2013 del Grupo SANJOSE este importe se registra como pasivo corriente, en cumplimiento de lo establecido en la normativa contable, teniendo en cuenta que durante el mes de febrero de 2014 se ha formalizado la dispensa al respecto del cumplimiento íntegro de los ratios financieros contemplados en el contrato de financiación sindicada, en el presente balance de situación consolidado de gestión al cierre del ejercicio 2013 el Grupo clasifica como deuda financiera no corriente un importe de 1.172,6 millones de euros, correspondiente a la parte a largo plazo de la financiación sindicada recibida en España.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de gestión:

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	567.447	655.705	-13,5%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	37.770	87.939	-57,0%
Margen EBITDA	6,7%	13,4%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-161.418	-79.184	-103,9%
Margen EBIT	-28,4%	-12,1%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-219.621	-142.234	-54,4%
Resultado después de impuestos	-158.582	-99.315	-59,7%
Rdo. atribuido a minoritarios	-3.340	-2.230	-
Rdo. atribuido a soc. dominante	-155.242	-97.085	-59,9%
Cartera (en millones de euros)	3.164	1.933	63,7%

Cifra de Negocios

Los ingresos del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2013 se sitúan en 567,4 millones de euros, lo cual representa una reducción del 13,5% con respecto al ejercicio anterior.

Datos en Miles de Euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Construcción	427.126 75%	501.092 76%	-14,8%
Inmob.y desarr.urbanísticos	85.737 15%	91.627 14%	-6,4%
Energía	11.586 2%	11.293 2%	2,6%
Concesiones y servicios	108.285 19%	130.631 20%	-17,1%
Ajustes de consolidación y otros	-65.287 -12%	-78.938 -12%	
TOTAL	567.447	655.705	-13,5%

Por línea de actividad, las principales variaciones se registran en; Concesiones y servicios (-17,1%), por la finalización y entrega de los Hospitales de Chile; Construcción (-14,8%), por las restricciones en el mercado local tanto en licitación de obra pública como en privada, así como por el retraso en la puesta en marcha de proyectos ya contratados; Inmobiliaria (-6,4%), por la ralentización del mercado local y el ajuste en precios.

Datos en Miles de Euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Nacional	308.033 54%	423.972 65%	-27,3%
Internacional	259.414 46%	231.733 35%	11,9%
TOTAL	567.447	655.705	-13,5%

La disminución de la cifra de negocio (13,5%) se concentra en mercados locales, con una disminución del 27,3%. No obstante, la cifra de negocios en los mercados internacionales sigue la tendencia de los últimos ejercicios incrementándose tanto en importe –con un aumento del 11,9% en el ejercicio 2013 con respecto al ejercicio 2012–, como en porcentaje respecto a los ingresos totales del grupo –en el ejercicio 2013 el porcentaje ascendía al 46% frente al 35% del ejercicio 2012–.

Resultados

El **Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2013, asciende a 37,8 millones de euros, lo que supone un margen del 6,7% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

Con respecto al ejercicio 2012 ha sufrido una disminución del 57,0% registrada en las siguientes líneas de actividad; Concesiones y servicios (-69,2%), por la finalización de los Hospitales de Chile; Construcción (-63,2%), por la menor cifra de negocio en mercados locales y el ajuste al margen en los Hospitales de Chile; Inmobiliaria (-38,1%), por la ralentización del mercado local y el ajuste de precios.

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Construcción	11.034 29%	30.023 34%	-63,2%
Inmob.y desarr.urbanísticos	18.171 48%	29.346 33%	-38,1%
Energía	2.630 7%	2.360 3%	11,4%
Concesiones y servicios	8.368 22%	27.209 31%	-69,2%
Ajustes de consolidación y otros	-2.433 -6%	-999 -1%	
TOTAL	37.770	87.939	-57,0%

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2013 ha sido negativo en 161,4 millones de euros, motivado por el deterioro de activos inmobiliarios en el ejercicio que ha ascendido a 173,4 millones de euros, frente a los 148,4 millones del ejercicio 2012.

Sin tener en cuenta el mencionado deterioro de activos inmobiliarios, el resultado neto de explotación (EBIT) del ejercicio 2013 sería positivo en 12,0 millones de euros.

El **Resultado después de impuestos** del Grupo SANJOSE del ejercicio 2013 se sitúa en 158,6 millones de euros negativos, 99,3 millones negativos en 2012.

Patrimonio neto

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2013 se sitúa en 66,2 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2013 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo.

A fecha 31 de diciembre de 2013, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de 1,0177€ por acción en dicho patrimonio.

La evolución bursátil y otra información sobre la acción puede consultarse en la nota 9 del presente informe.

Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 31 de diciembre de 2013 a una cifra de 3.164 millones de euros, lo cual representa un incremento del 63,7% con respecto a la misma fecha del ejercicio 2012 (1.933 millones de euros).

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Construcción	1.167 37%	724 37%	61,2%
-Obra civil	369 12%	237 12%	55,6%
-Edificación no residencial	746 24%	403 21%	85,0%
-Edificación residencial	39 1%	71 4%	-45,6%
-Industrial	13 0%	12 1%	6,6%
Energía	803 25%	821 42%	-2,2%
Concesiones y servicios	1.194 38%	388 20%	207,8%
-Mantenimiento	30 1%	31 2%	-3,9%
-Concesiones	1.164 37%	357 18%	226,4%
TOTAL CARTERA	3.164 100%	1.933 100%	63,7%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Nacional	909 29%	1.005 52%	-9,5%
Internacional	2.255 71%	928 48%	143,0%
TOTAL CARTERA	3.164	1.933	63,7%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Cliente público	1.975 62%	1.095 57%	80,4%
Cliente privado	1.189 38%	838 43%	41,9%
TOTAL CARTERA	3.164	1.933	63,7%

El incremento de cartera se ha producido principalmente en el área internacional situándose a 31 de diciembre de 2013 en 2.255 millones de euros, que representa el 71% del total de la cartera frente al 48% que representaba a 31 de diciembre de 2012, este dato indica el alto grado de globalización alcanzado por el Grupo y que a corto plazo se materializará de en la cifra de negocios.

Por línea de actividad, la construcción se sitúa en 1.167 millones de euros, incrementándose un 61,2% respecto al 31 de diciembre de 2012. La línea de concesiones se ha incrementado un 207,8% hasta alcanzar los 1.194 millones demostrando que el grado de diversificación que está experimentando el Grupo.

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 427,1 millones de euros durante el ejercicio 2013, lo que representa una reducción del 14,8% con respecto al ejercicio 2012. La citada reducción se ha concentrado en el mercado local con una disminución del 32,1%, mientras que la actividad constructora en mercados internacionales ha incrementado la cifra de negocio en un 16,8%.

El EBITDA del ejercicio 2013 se ha situado en 11,0 millones de euros. La reducción con respecto al ejercicio 2012 se debe, a la disminución de actividad en el mercado nacional, al retraso en el inicio de las obras en mercados internacionales y al ajuste en la rentabilidad de la construcción de los Hospitales de Chile.

Debido a circunstancias externas al Grupo, como los retrasos en la recepción de materiales justificados por huelgas del personal portuario en Chile, modificaciones sobre el proyecto inicial, entre otras, se ha incurrido en costes adicionales que habrán de ser reconocidos por los organismos chilenos pertinentes. Hasta el reconocimiento definitivo de las cantidades a abonar por parte de la Administración chilena para cubrir esos costes adicionales, el Grupo, de forma prudente, está registrando contablemente en 2013 el impacto negativo en la rentabilidad del proyecto.

Datos en Miles de Euros			
CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	427.126	501.092	-14,8%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	11.034	30.023	-63,2%
Margen EBITDA	2,6%	6,0%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	876	16.380	-94,7%
Margen EBIT	0,2%	3,3%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	2.827	24.258	-88,3%
Cartera (en millones de euros)	1.167	724	61,2%

El detalle de la cifra de negocios de esta línea de actividad del Grupo SANJOSE, atendiendo a las principales tipologías de negocio que la integran, así como al área geográfica, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros						
DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra civil	52.840	24%	2.391	1%	55.232	13%
Edificación no residencial	139.930	64%	173.732	84%	313.663	73%
Edificación residencial	16.097	7%	31.711	15%	47.808	11%
Industrial	10.424	5%	0	0%	10.424	2%
TOTAL	219.291	51%	207.835	49%	427.126	

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional correspondiente al ejercicio 2013 aumenta un 16,8% respecto al ejercicio 2012 y se sitúa en 207,8 millones de euros, un 49% del total de esta línea de actividad de construcción (en el ejercicio 2012 suponía un 36%).

Inmobiliaria

El importe de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio se sitúa en 85,7 millones de euros, un 6,4% menor que en el ejercicio 2012. La disminución en los ingresos se debe a la paralización y ajuste de precios en el sector inmobiliario nacional.

El EBITDA del ejercicio 2013 se situó en 18,2 millones de euros, un 38,1% menos que el ejercicio 2012, la reducción se debe, principalmente a la existencia de operaciones atípicas de dación en pago que, aunque impactaron en EBITDA, suponen para la línea de actividad inmobiliaria una disminución de deuda financiera de 24,9 millones de euros a lo largo de 2013.

Datos en Miles de Euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	85.737	91.627	-6,4%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	18.171	29.346	-38,1%
Margen EBITDA	21,2%	32,0%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-167.396	-132.611	-26,2%
Margen EBIT	-195,2%	-144,7%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-209.591	-168.683	-24,3%

Los ingresos recurrentes de alquileres correspondientes al ejercicio 2013 ascienden a 22,4 millones de euros, representando el 26% del importe neto de la cifra de negocios de esta línea de actividad (en el ejercicio 2012 ascendió a 32,3 millones de euros, representando el 35%).

La ocupación media de los activos patrimoniales en alquiler a cierre del ejercicio 2013, ha sido del 67,1%, siendo esta ocupación del 82,9%, a cierre del ejercicio 2012.

En cuanto a las ventas por entregas de viviendas correspondientes al ejercicio 2013, se han llevado a cabo escrituraciones por valor de 57,3 millones de euros (789 unidades), siendo el nivel de preventas a 31 de diciembre de 2013 de 36,1 millones de euros (321 unidades).

DETALLE ACTIVIDAD INMOBILIARIA	Dic. 13					
	uds.			Miles €		
Stock inicial de pre-ventas 01/01/13	107	442	549	31.658	25.618	57.276
	Nacional	Internac	Total	Nacional	Internac	Total
Pre-ventas del período (*)	73	491	564	8.040	29.462	37.503
Grupo SANJOSE	68	491	559	6.383	29.462	35.845
Promoc. P. Equivalencia	5	0	5	1.658	0	1.658
Entregas del período	118	674	792	21.174	37.435	58.610
Grupo SANJOSE	115	674	789	19.905	37.435	57.341
Promoc. P. Equivalencia	3	0	3	1.269	0	1.269
Ajustes (cambios de precio)	0	0	0	-97	0	-97
Stock final de pre-ventas 31/12/13	62	259	321	18.427	17.645	36.072

(*) Corresponde al resultado neto de los nuevos contratos, menos las rescisiones registradas en el periodo.

Grupo SANJOSE realiza valoraciones externas e independientes de sus activos inmobiliarios con una periodicidad semestral. A 31 de diciembre de 2013, el GAV (valor bruto de los activos) ajustado al porcentaje de participación asciende a 1.724,1 millones de euros, lo que representa una reducción de un 14,7% con respecto al 31 de diciembre de 2012.

Datos en Miles de Euros

GAV Ajustado al %participación	Dic. 13		Dic.12		Variac.(%)
Terrenos y solares	750.513	44%	1.008.895	50%	-25,6%
Edificios en construcción	181.780	1%	225.766	1%	-19,5%
Edificios construidos	195.429	1%	215.022	1%	-9,1%
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	26.129	2%	27.401	1%	-4,6%
Inversiones inmobiliarias	552.003	32%	527.722	26%	4,6%
Inmovilizado	18.222	1%	17.020	1%	7,1%
TOTAL	1.724.077		2.021.826		-14,7%

(*) No incluye la valoración de la sociedad participada DUCH (Operac. Chamartín)

Frente al ajuste registrado en el epígrafe de terrenos y construcciones, destaca el aumento de la valoración de los epígrafes inversiones inmobiliarias e inmovilizado. Las inversiones inmobiliarias aumentan un 4,6% incluyendo el efecto de los activos vendidos.

Energía

El importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio se sitúa en 11,6 millones de euros, un 2,6% superior al ejercicio 2012, lo que demuestra la recurrencia y estabilidad de esta línea de actividad.

El EBITDA del ejercicio se eleva hasta los 2,6 millones de euros, aumentando tanto en importe como en margen con respecto al ejercicio 2012.

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad con unos ingresos contratados de 803 millones de euros, correspondientes a la venta de energía en contratos existentes, que se materializarán como mayor actividad del Grupo en un período aproximado de 20 años.

Datos en Miles de Euro

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	11.586	11.293	2,6%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	2.630	2.360	11,4%
Margen EBITDA	22,7%	20,9%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	1.100	912	20,6%
Margen EBIT	9,5%	8,1%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	179	538	-66,7%
Ingresos previstos (en millones de euros)	803	821	-2,2%

Concesiones y Servicios

Los ingresos correspondientes al ejercicio 2013 se sitúan en 108,3 millones de euros, lo que supone un descenso del 17,1% respecto al ejercicio 2012, motivado principalmente por la finalización durante 2013 de contratos relevantes en esta área.

El EBITDA del ejercicio asciende a 8,4 millones euros, suponiendo un margen del 7,7%, su disminución respecto al ejercicio 2012 se justifica por la mencionada finalización de obras relevantes.

A cierre del ejercicio, la cartera de ventas del Grupo en esta área de actividad asciende a 1.194 millones de euros. La variación del periodo se debe, principalmente, a la adjudicación de la concesión de la Autopista "Rutas del Loa" en Chile.

Datos en Miles de Euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	108.285	130.631	-17,1%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	8.368	27.209	-69,2%
Margen EBITDA	7,7%	20,8%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	6.856	26.753	-74,4%
Margen EBIT	6,3%	20,5%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-12.885	7.049	-282,8%
Cartera (en millones de euros)	1.194	388	207,8%

2.4. Información sobre actuaciones relativas a medioambiente y personal

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

La política de recursos humanos en el Grupo consiste básicamente en mantener y contratar equipos de personas comprometidas, con un alto nivel de conocimiento y especialización, capaz de generar nuevas oportunidades de negocio y de ofrecer el mejor servicio al cliente.

Asimismo, se ha potenciado la formación especializada en cada actividad con el objetivo de mejorar los procesos y los niveles de seguridad del Grupo.

3. Liquidez y recursos de capital

Liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses.

La tesorería se dirige de manera centralizada, con la finalidad de conseguir la máxima optimización de los recursos, a través de sistemas de "cash pooling". En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.

Durante el ejercicio 2013, la posición de la deuda financiera neta ha variado de la siguiente manera:

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Dic. 13	Dic.12	Variac.
	Importe	Importe	
Otros activos financieros corrientes	68.758	160.969	-57,3%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	159.581	197.398	-19,2%
Total posiciones activas	228.338	358.367	-36,3%
Deuda financiera no corriente (**)	1.394.975	1.551.559	-10,1%
Instr. financieros derivados pasivos no corrientes	30.137	34.683	-13,1%
Deuda financiera corriente (*) (**)	429.482	391.015	9,8%
Instr. financieros derivados pasivos corrientes	75	58	29,7%
Total posiciones pasivas	1.854.669	1.977.315	-6,2%
TOTAL DFN	1.626.331	1.618.948	0,5%

(*) Con independencia de la fecha de amortización efectiva, contablemente se clasifica como "corriente" la deuda financiera que está afectada a la financiación de bienes o activos clasificados en el balance de situación consolidado igualmente como "corriente" (promociones inmobiliarias).

(**) Véase nota a pie página nº2 referida al Balance de Situación consolidado de gestión.

Dentro de la deuda financiera se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE, una vez se verifique su entrega y puesta en funcionamiento, por importes de 152,0 y 189,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Durante el último trimestre del ejercicio 2013 el Grupo SANJOSE ha iniciado un proceso de negociación con el conjunto de entidades financieras que compone el sindicato bancario en España, con el objetivo de acomodar los flujos de efectivo generados por el Grupo a los compromisos financieros exigibles en el contexto de la presente financiación sindicada.

Dicho proceso se está llevando a cabo de común acuerdo con las entidades financieras, lo cual permite al Grupo SANJOSE el desarrollo de su actividad de negocio en un escenario de plena normalidad económica-financiera.

El Grupo prevé culminar dicho proceso de negociación durante el primer semestre del ejercicio 2014, estimando que el importe de la deuda financiera resultante tendrá vencimiento a largo plazo, debiendo quedar registrada como no corriente.

Recursos de capital

El Grupo no espera ningún cambio material en su estructura, entre fondos propios y deuda, o en el coste relativo a los recursos de capital durante el ejercicio 2014. Por otro lado, dado que el objetivo de la entidad pasa por tratar de reducir la deuda, esto supondrá una disminución de la proporción de la misma sobre los fondos propios.

Obligaciones contractuales futuras

Dentro de la línea de actividad inmobiliaria, existen compromisos de compra futuros de terrenos por importe de 56,5 millones de euros.

4. Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocado por esos condicionantes. El Grupo controla dichos riesgos con el objeto de evitar que supongan una pérdida para la rentabilidad de sus accionistas o un problema para sus clientes. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

Riesgos operativos

Los principales riesgos derivados de la actividad de la Sociedad, son la asunción de operaciones (ya sean de construcción, concesiones o mantenimiento) que no supongan un retorno suficiente para las inversiones realizadas, la diversidad internacional en la que actúa el Grupo y la disminución del precio de los activos inmobiliarios.

Para evitar la aceptación de proyectos no rentables, se hace un estudio individualizado de cada proyecto, en el que asegura su rentabilidad.

Así mismo, el Grupo posee un Departamento Jurídico Internacional, que analiza las posibles repercusiones de los diferentes marcos normativos en la actividad de la empresa.

Para adecuar el precio de sus activos inmobiliarios al valor de mercado, la empresa encarga a un experto independiente la valoración de los inmuebles del Grupo, asegurando que el valor que refleja de los mismos es adecuado con los precios de mercado.

Riesgos financieros

Debido a su actividad habitual, el Grupo presenta los siguientes riesgos derivados de los derechos de cobro y obligaciones de pago que surgen en sus transacciones:

Riesgos de tipo de interés: Es el principal riesgo al que se encuentra expuesto el Grupo, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras que se ha detallado en la memoria. La Dirección Financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, ha formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo que cubren a las sociedades del grupo ante futuras y previsibles subidas de tipos.

Riesgos de tipo de cambio: La política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.

Riesgo de crédito: el control de los créditos comerciales fallidos se afronta a través del examen preventivo del rating de solvencia de los potenciales clientes del Grupo, tanto al comienzo de la relación con los mismos como durante la duración del contrato, evaluando la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y revisando los importes estimados recuperables de aquéllos que se consideran como de dudoso cobro.

Riesgo de liquidez: Tratado en la nota 3 de este informe.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio el Grupo ha recibido la dispensa formal, por parte de las entidades financieras que componen el Sindicato Bancario en España, al respecto del cumplimiento íntegro de los ratios financieros establecidos en el marco contractual de dicha financiación. Así mismo, y en línea con el clima de normalidad en el que se están desarrollando las negociaciones, el Grupo ha solicitado a las entidades financieras autorización para aplazar el pago de una cuota de intereses por importe de 6,4 millones de euros, vencida el 21 de enero de 2014, hasta el buen fin de dichas negociaciones. Hasta la fecha el Grupo ha recibido respuesta favorable por parte de entidades financieras que representan aproximadamente el 86,8% del total deuda afectada, y espera recibir contestación positiva del resto de entidades financieras en las próximas fechas.

6. Información sobre la evolución previsible

El cambio de tendencia en el ciclo económico de España durante el ejercicio 2013, junto con las previsiones de crecimiento para el ejercicio 2014 hace pensar que la economía nacional se comportará en el 2014 mejor que en el 2013.

Este comportamiento en el sector privado compensará, en el área de construcción, al sector público el cual, a través de los Presupuestos Generales del Estado, ha recortado un 11,6% las inversiones directas del Ministerio de Fomento. Son por esas razones que el grupo pretende mantener el volumen de negocio en este área en el ejercicio 2014 respecto al ejercicio 2013.

En la actividad inmobiliaria, se observa que el ajuste de precios ha tocado fondo llegando, en los dos últimos trimestres, a tener tasas positivas. Además la compra de viviendas por extranjeros también ha aumentado. El grupo aprovechará esta coyuntura para posicionarse en el mercado manteniendo, en el ejercicio 2014, el volumen de negocio del ejercicio 2013.

En el área internacional, Grupo SANJOSE seguirá diversificándose geográficamente y por línea de negocio. La cifra de negocio internacional ha mejorado un 10,7% en el ejercicio 2013 con respecto al ejercicio 2012. Las estimaciones de crecimiento del FMI para los países en los que Grupo SANJOSE tiene presencia son positivas. En cuanto a las líneas de actividad, durante el presente ejercicio 2013 se han entregado y puesto en funcionamiento los Hospitales de Chile, en los que se explotarán los servicios no sanitarios durante 15 años, lo que aportará ingresos recurrentes durante todo ese periodo. En el año 2013, el Grupo ha resultado adjudicatario de la concesión para la construcción y explotación de la Autopista Rutas del Loa en Chile. El Grupo seguirá trabajando en la misma dirección buscando nuevos países donde establecerse. Por todo lo anterior podemos asegurar que el Grupo continuará con su crecimiento internacional aumentando la cifra de negocio en esta área.

No se estima, con base en la información disponible a la fecha, que el Grupo SANJOSE vaya a enfrentarse a situaciones de riesgo y/o incertidumbre sustancialmente distintas a las habidas en el ejercicio 2013.

7. Actividades de I+D+i

El Grupo SANJOSE, consciente de la importancia que representan las actividades de Investigación, Desarrollo e Innovación para la competitividad empresarial y éxito del Grupo ha desarrollado diversos proyectos durante 2013, lo que nos permite adaptarnos a los requisitos de nuestros clientes, ofreciendo soluciones técnicas innovadoras a sus necesidades.

Con objeto de facilitar la detección de oportunidades, la generación de ideas innovadoras y el desarrollo de las actividades de I+D+i, Grupo SANJOSE dispone de un Sistema de gestión de estas actividades, de acuerdo con las directrices establecidas en la norma UNE 166002, que ha obtenido el reconocimiento de AENOR mediante su certificación en las siguientes empresas:

Empresa	Tipo certificado	Nº Certificado
CONSTRUCTORA SAN JOSÉ S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0056/2010
SANJOSE ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0055/2010

El Sistema de I+D+i de Grupo SANJOSE está dirigido a la aplicación de nuevas técnicas constructivas, a la optimización de procesos y servicios desarrollados, a la utilización de la innovación como disciplina y herramienta de búsqueda de nuevas oportunidades de mejora y a potenciar la tecnología aplicada y su cuidado por el entorno social y ambiental. Con este objeto, la empresa ha establecido una sistemática de trabajo conforme a los requisitos establecidos en la norma UNE 166002. Esta sistemática permite optimizar la sistematización de las actividades y proyectos de I+D+i, así como la definición de documentación y gestión.

Entre áreas tecnológicas estratégicas para el desarrollo de proyectos de I+D+i, destacan, entre otras, las tecnologías aplicables a la edificación y obra civil, energías renovables y eficiencia energética, nuevos materiales y procesos constructivos o el desarrollo de herramientas para la mejora en la prestación de mantenimientos y servicios. Con este objeto el grupo ha desarrollado los siguientes proyectos en el 2013:

- Aprovechamiento de productos de reciclado en obras, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20110109 y por ACIE y certificado por EQA con número de certificado ITCE 176.462.
- Comportamiento estructural de capas granulares que componen el firme de carretera, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20101292, y certificado por AENOR con número de certificado 068/1613/2012.
- Aislamiento acústico mediante el empleo de pantallas tubulares, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20101737 y certificado por AENOR con número de certificado 068/1612/2012.

La cooperación entre entidades se ha convertido en un factor determinante para el Grupo. El ámbito de colaboración se extiende a nivel regional, nacional, e internacional así como a diferentes marcos de colaboración, ya sea a nivel empresa, universidad, organismo intermedio o asociación.

En el ámbito de la gestión, contamos con los servicios de consultoras especializadas en temas de innovación. Su misión consiste en ayudar a la organización a mejorar su gestión de I+D+i, a través de la optimización de su proceso innovador para que sea más eficaz y eficiente; así como en la prestación de servicios de asesoramiento y asistencia para la gestión de proyectos de I+D+i, búsqueda de consorcios de colaboración, consecución de ayudas, beneficios y deducciones fiscales.

Dentro del marco de colaboración con entidades u organismos públicos de investigación, es reseñable la estrecha colaboración que se mantiene con el "Departamento de Ingeniería Civil de Tecnología de la Construcción de la Universidad Politécnica de Madrid". De igual forma destacar los convenios de colaboración suscritos con otras Universidades.

8. Adquisición y enajenación de operaciones propias

El Grupo SANJOSE no tenía acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2013 y 2012, ni ha efectuado operaciones con acciones propias durante dichos ejercicios.

9. Otra Información relevante

Información bursátil

Las acciones de Grupo SANJOSE cotizan en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid. A continuación se muestran los principales indicadores y evolución de la acción.

	2013	2012
Precio de cierre (euros)	1,20	1,14
Evolución del periodo	5,2%	(44,9%)
Máximo del periodo	1,64	3,49
Mínimo del periodo	1,05	1,00
Volumen total títulos (miles)	16.888	6.796
Total efectivo negociado (miles euros)	22.711	10.190
Número de acciones	65.026.083	65.026.083
Capitalización bursátil fin del periodo (euros)	78.031.300	74.129.735

Política de dividendos

Como consecuencia de las condiciones adoptadas en el marco contractual de la financiación correspondiente al préstamo sindicado en España, existen limitaciones al reparto de dividendos.

Anexo I al Informe de Gestión
INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

MODELO ANEXO I

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA **31/12/2013**

C.I.F.A-36046993

Denominación Social:
GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

Domicilio Social:
ROSALIA DE CASTRO 44 36001 PONTEVEDRA

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
27/06/2008	1.950.782,49	65.026.083	65.026.083

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derecho de voto
		Titular directo de la participación	Número de derecho de votos	
LIBERBANK, S.A.	0	BANCO CASTILLA LA MANCHA	3.605.830	5,545
JULIA SANCHEZ AVALOS	5.091.103			7,829
MARIA VIRTUDES SANCHEZ AVALOS	5.084.455			7,819
MARIA JOSE SANCHEZ AVALOS	0	VALJOYVAL HOLDING ESPAÑA, S.L.	3.816.530	5,869
PINOS ALTOS XR.S .L.	11.279.513			17,346

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de operación	Descripción de la operación

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derecho de voto
		Titular directo de la participación	Número de derecho de votos	
JACINTO REY GONZALEZ	16.224.999			24,952
JACINTO REY GONZALEZ		PINOS ALTOS XR, S.L.	11.279.513	17,35
JACINTO REY GONZALEZ		PINOS ALTOS INVERSIONES, S.L.	3.614.088	5,554
JACINTO REY GONZALEZ		UDRA VALOR, S.A	283.1194	0,436
JACINTO REY LAREDO	213.140			0,328
ROBERTO ALVAREZ ALVAREZ	23.000			0,035
ROBERTO REY PERALES	1.000			0,002
ENRIQUE MARTÍN REY	102			0,000

% Total de derechos de voto en poder del consejo de administración	48,656
---	---------------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos directos	Derechos indirectos		Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derecho de voto
		Titular directo	Número de derecho de votos		

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
JULIA SANCHEZ AVALOS- MARIA JOSE SANCHEZ AVALOS-MARIA VIRTUDES SANCHEZ AVALOS	FAMILIAR	HERMANAS

- A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

- A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Indique si la sociedad conoce de la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

Intervinientes de acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

- A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Nombre o denominación social
JACINTO REY GONZALEZ

Observaciones

- A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% total sobre capital social

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

Continúa vigente el acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de junio de 2010 que aprobó la propuesta del Consejo de Administración de:

Autorizar la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad, en cualquier momento durante la vigencia de este acuerdo y cuantas veces se estime necesario por parte de la Sociedad, ya sea por compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio jurídico permitido por la Ley en cada momento, directamente o a través de sociedades dominadas, así como la aceptación en prenda de acciones propias, hasta un número máximo de acciones que, sumado al de las que ya posea la Sociedad y cualesquiera de sus sociedades filiales, no exceda del 10% del capital social, y por un precio o valor de contraprestación que no podrá ser inferior al valor nominal de las acciones ni superar en más de un 50% su promedio de cotización en Bolsa de los siete días anteriores. La autorización incluye la facultad de llevar a cabo cualesquiera operaciones de futuros, opciones u otras sobre acciones de la Sociedad.

La presente autorización tendrá una duración inicial de 5 años desde la fecha de la presente Junta General Ordinaria y Extraordinaria contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

A efectos de lo previsto en el Artículo 75.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se hace constar específicamente que las acciones adquiridas podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a su posterior entrega a los empleados, directivos y administradores de la Sociedad o de su Grupo o, en su caso, para satisfacer el ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como planes de reinversión del dividendo, u otros análogos. Facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el ejercicio de la autorización objeto de este acuerdo y para llevar a cabo el resto de las previsiones contenidas en éste, pudiendo dicha facultad ser delegada por el Consejo de Administración a favor de cualesquiera de los miembros del Consejo o de cualquier otra persona que el Consejo de Administración apodere expresamente a tal efecto.

Este acuerdo revoca y deja sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General de accionistas celebrada el día 30 de junio de 2009.

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

Descripción de las restricciones

A.1 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

	% de quórum distinto al establecido en art.193 LSC Para supuestos generales	% quórum distinto al establecido en art.194 LSC para supuestos especiales del art. 194 LSC
Quorum exigido en 1ª convocatoria		
Quorum exigido en 2ª convocatoria		

Descripción de diferencias

- B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

Sí No

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194. LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos		
Describa las diferencias		

- B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayo

- B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				total
	% presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
28/06/2013	63,47	4,06			67,53
28/06/2012					91,6

- B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	100
--	-----

- B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

- B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.
<http://www.grupo-sanjose.com/gobierno.php>

C STRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
JACINTO REY GONZALEZ		PRESIDENTE -CONSEJERO DELEGADO	18/08/1987	30/06/2009	VOTACION JUNTA DE ACCIONISTAS
JACINTO REY LAREDO		VICEPRESIDENTE CONSEJERO DELEGADO	30/10/2006	28/06/2012	VOTACION JUNTA DE ACCIONISTAS
ROBERTO REY PERALES		CONSEJERO DELEGADO	16/01/2013	28/06/2013	VOTACION JUNTA DE ACCIONISTAS
ROBERTO ALVAREZ ALVAREZ		CONSEJERO	27/06/2008	30/06/2009	VOTACION JUNTA ACCIONISTAS
ALTINA DE FATIMA SEBASTIAN GOMEZ		CONSEJERO	27/06/2008	30/06/2009	VOTACION JUNTA ACCIONISTAS
JUAN EMILIO IRANZO MARTIN		CONSEJERO	11/11/2010	27/06/2011	VOTACION JUNTA ACCIONISTAS
GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO		CONSEJERO	28/06/2012	28/06/2012	VOTACION JUNTA DE ACCIONISTAS
JAVIER REY LAREDO		CONSEJERO	28/06/2012	28/06/2012	VOTACION JUNTA DE ACCIONISTAS
ENRIQUE MARTIN REY		CONSEJERO	28/06/2013	28/06/2013	VOTACION JUNTA DE ACCIONISTAS

Número de consejeros	9
-----------------------------	----------

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento del cese	Fecha de baja
JOSEP PIQUE CAMPS	CONSEJERO	18/09/2013

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
JACINTO REY GONZALEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
JACINTO REY LAREDO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
JAVIER REY LAREDO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO
ROBERTO REY PERALES	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	
% sobre el total del consejo	44,44

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
ENRIQUE MARTIN REY	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	MARIA JOSE, Y JULIA SANCHEZ AVALOS

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	11,11

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZALEZ	ECONOMISTA
GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO	ECONOMISTA
JUAN EMILIO IRANZO MARTIN	ECONOMISTA
ROBERTO ALVAREZ ALVAREZ	ECONOMISTA

Número total de consejeros independientes	4
% sobre el total del consejo	44,44

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento

Número total de otros consejeros externos	
% total del consejo	

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Nombre o denominación del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio t	Ejercicio t-1	Ejercicio t-2	Ejercicio t-3	Ejercicio t	Ejercicio t-1	Ejercicio t-2	Ejercicio t-3
Ejecutiva								
Dominical								
Independiente	1	1	1	1	25%	20%		
Otras								
Externas								
Total:	1	1	1	1				

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas
Era y es voluntad del Grupo el que haya una mayor variación de género en los miembros que conforman el Consejo de administración, para ello se está analizando los perfiles profesionales que inicialmente desarrollan y aportan un valor en las diferentes áreas de negocio.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas
El Grupo intenta contar con los mejores profesionales para cubrir los distintos puestos en la Organización, inclusive la posición de Administrador tanto en la sociedad dominante como en cualquiera de sus participadas sobre las que se mantiene representación en el Consejo, con independencia de su género.
El Grupo no ha obstaculiza la selección de consejeras. Se han mantenido tomas de contacto y conversaciones con profesionales de ambos géneros, primando ante todo la búsqueda de un perfil acorde a las necesidades actuales del Grupo, tales como, aportación de negocio, experiencia en el ámbito financiero, conocimiento y experiencia en el sector de los negocios de la sociedad y, en particular, en el ámbito internacional.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

Doña María José y Doña Julia Sánchez Avalos en su condición de accionistas con participación significativa están representadas en el Consejo de Administración por el consejero dominical Don Enrique Martín Rey.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
JOSEP PIQUE CAMPS	CIRCUNSTANCIAS PERSONALES

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
JACINTO REY GONZALEZ	TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION SALVO LAS INDELEGABLES
JACINTO REY LAREDO	TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION SALVO LAS INDELEGABLES
ROBERTO REY PERALES	TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION SALVO LAS INDELEGABLES

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
JACINTO REY GONZALEZ	INMOBILIARIA EUROPEA DESARROLLOS URBANISTICOS, S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
JACINTO REY GONZALEZ	INMOBILIARIA AMERICANA DESARROLLOS URBANISTICOS, S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
JACINTO REY GONZALEZ	SAN JOSE CONCESIONES Y SERVICIOS, S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
JACINTO REY GONZALEZ	CARLOS CASADO, S.A.	PRESIDENTE
JACINTO REY GONZALEZ	SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSE-TECNOCONTROL S.A.	PRESIDENTE
JACINTO REY GONZALEZ	SAN JOSE INDIA INFRASTRUCTURE & CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED.	PERMANENT CHAIRMAN AND DIRECTOR
JACINTO REY GONZALEZ	INMOBILIARIA 2010, S.A.	PRESIDENTE
JACINTO REY GONZALEZ	SAN JOSÉ CONSTRUCTORA PERU, S.A.	PRESIDENTE
JACINTO REY GONZALEZ	SAN JOSE INMOBILIARIA PERU, S.A.C.	PRESIDENTE
JACINTO REY GONZALEZ	SAN JOSE TECNOLOGIAS PERU, S.A.C.	PRESIDENTE
JACINTO REY GONZALEZ	SAN JOSE CONSTRUCTION GROUP INC	PRESIDENTE
JACINTO REY GONZALEZ	UDRA MEXICO, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA UDRA LTDA.	GERENTE
JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE BAU GMBH	ADMINISTRADOR UNICO
JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE CONSTRUCTION GROUP INC	PRESIDENTE
JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE FRANCE, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE INDIA INFRASTRUCTURE & CONSTRUCTION PRIVATE LIMITES	DIRECTOR
JACINTO REY LAREDO	SJB MULLROSER BAUGESELLSCHAFT MBH	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAO JOSÉ CABO VERDE, SOCIEDADE UNIPESONAL, S.A..	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
JAVIER REY LAREDO	ASESORAMIENTO Y GESTION INTEGRAL DE EDIFICIOS, S.A.U.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
JAVIER REY LAREDO	AZAC, S.A.U.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
JAVIER REY LAREDO	CADENA DE TIENDAS, S.A.U	ADMINISTRADOR UNICO
JAVIER REY LAREDO	COMERCIAL UDRA, S.A.U.	PRESIDENTE Y CONSEJERO

		DELEGADO
JAVIER REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A	CONSEJERO
JAVIER REY LAREDO	DOURO ATLANTICO SOCEDADE INMOBILIARIA	PRESIDENTE
JAVIER REY LAREDO	HOTEL REY PELAYO	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
JAVIER REY LAREDO	PARQUESOL PORTUGAL SGPS, S.A.	PRESIDENTE
JAVIER REY LAREDO	LARDEA, S.L.U	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
JAVIER REY LAREDO	SAN JOSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	PRESIDENTE
JAVIER REY LAREDO	SOFIA HOTELES, S.L.U.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
JAVIER REY LAREDO	TOP BRANDS ,S.A.	VICEPRESIDENTE
ROBERTO REY PERALES	GESTION DE SERVICIOS DE SALUD, S.AU.	ADMINISTRADOR UNICO
ROBERTO REY PERALES	SAN JOSE COLOMBIA, S.A.S	REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL
ROBERTO ALVAREZ ALVAREZ	TOP BRANDS ,S.A.	DIRECTOR
ROBERTO ALVAREZ ALVAREZ	CARLOS CASADO, S.A.	DIRECTOR
ROBERTO ALVAREZ ALVAREZ	SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSÉ-TECNOCONTROL, S.A.	DIRECTOR

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO	BANCO SANTANDER	CONSEJERO
GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO	CAMPOFRIO FOOD GROUP	CONSEJERO
GUILLERMO DE LA DEHESA ROMER	AMADEUS, S.A.	CONSEJERO
JUAN EMILIO IRANZO MARTIN	RED ELECTRICA CORPORACION	CONSEJERO

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

Explicación de las reglas

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	SI	NO
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuestos anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	2.679
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	-
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	2.679

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
ANTONIO MOURE FIGUERAS	DIRECTOR GENERAL JURIDICO
JUAN ARESES VIDAL	DIRECTOR GENERAL DE OBRA CIVIL Y CONTRATACIÓN CONSTRUCTORA SAN JOSE
ESTELA AMADOR BARCIELA	DIRECTORA GENERAL DE RR.HH, CALIDAD, MA Y COMUNICACION
JEAN CLAUDE CURELL CONSTANZO	DIRECTOR INTERNACIONAL INDIA
LOURDES FREIRIA BARREIRO	DIRECTORA GENERAL DE SEGUROS Y RIESGOS
PEDRO ALLER ROMÁN	DIRECTOR INTERNACIONAL AFRICA
CRISTINA GONZALEZ LOPEZ	DIRECTORA ASESORIA FISCAL
JAVIER ALONSO LOPEZ	CONSEJERO DELEGADO SAN JOSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.
IGNACIO ALONSO LOPEZ	DIRECTOR GENERAL COMERCIAL UDRA, S.A.U.
VALERIANO GARCIA GARCIA	CONSEJERO DELEGADO CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.
JOSE MARIA REBOLLO OLLETA	DIRECTOR GENERAL DE EDIFICACION

	CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.
DAVID RODRIGUEZ BARCALA	
FRANCISCO FERNANDEZ FERNANCEZ	DIRECTOR EMPRESAS PARTICIPADAS

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.804
---	-------

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
JACINTO REY GONZALEZ	PINOS ALTOS XR, S.L	ADMINISTRADOR UNICO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación
JACINTO REY LAREDO	JACINTO REY GONZALEZ	PARENTESCO DE 1º GRADO (PADRE-HIJO)
JAVIER REY LAREDO	JACINTO REY GONZALEZ	PARENTESCO DE 1º GRADO (PADRE-HIJO)

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí No

Descripción modificaciones

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

En todas las circunstancias señaladas, existe una primera evaluación de la persona y sus características por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, que examina el caso e informa lo que considere procedente. Dicho informe se traslada al Consejo, que acuerda lo procedente o eleva propuesta a la Junta General.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Sí No

Descripción modificaciones
MEJORA INFORMACION A CONSEJEROS

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Artículo 25º del Reglamento del Consejo de Administración.-Cese de los Consejeros.

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguna de las causas legalmente previstas para ello.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión cuando se hallen incurso en alguna de las prohibiciones previstas en el Art. 213 de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales aplicables en cada momento.

El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo. También podrá proponerse el cese de Consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura o la distribución del capital de la sociedad

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí No

Medidas para limitar el riesgo
NINGUNA

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

Sí No

Explicación de reglas
SOLICITUD DE TRES CONSEJEROS. ARTÍCULO 19 REGLAMENTO DEL CONSEJO

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

Descripción de los requisitos

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

Materias en las que existe voto de calidad
TODAS SALVO LAS EXIGENCIAS LEGALES DE MAYORIA REFORZADA. ARTÍCULO 26.6 ESTATUTOS

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado Edad límite consejero

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato	

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	8
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	7
Número de reuniones del comité de auditoría	5
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	
Número de reuniones de la comisión ejecutiva internacional	6

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencia de los consejeros	
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
--	--

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

-La información financiera es sometida a revisión por parte del auditor externo en distintos momentos a lo largo del ejercicio: revisión semestral (julio), fase preliminar del trabajo de revisión para la auditoría (mes de noviembre).

-La fase final del trabajo de auditoría se inicia con anterioridad a la formulación de cuentas anuales por parte del Consejo de Administración.

-El Consejo de Administración, a través del Comité de Auditoría, recibe las conclusiones emitidas por el auditor externo en cada una de las fases de revisión y, en especial, la correspondiente a la fase final de auditoría, y supervisa que las recomendaciones puestas de manifiesto por el auditor se proceden adecuadamente por la Dirección Financiera del Grupo, al objeto de garantizar la bondad de la información financiera formulada, y que se presentará a la Junta General para su aprobación.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?		
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?		

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

Sí No

Observaciones

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí No

Auditor Saliente	Auditor Entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí No

Explicación de los desacuerdos

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	53,0	8,8	61,8
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	52,48%	2,39%	13,17%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

Explicación de las razones
--

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos		

	Sociedad	Grupo
N.º de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / N.º de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)		

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle del procedimiento
El artículo 27 del Reglamento del consejo de Administración dispone: Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros, las Comisiones y los Comités del Consejo pueden solicitar al Presidente del Consejo de Administración la contratación de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.
El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle del procedimiento

Artículo 26º del Reglamento del Consejo de Administración.- Derecho de información

El Consejero debe informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad para lo cual puede solicitar información a los miembros de la alta dirección de la sociedad, informando de ello al Presidente o al Consejero Delegado. Asimismo, cualquier Consejero, podrá solicitar, a través del Presidente, el Vicepresidente, el Consejo Delegado, el Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración, la información que razonablemente pueda necesitar sobre la Sociedad. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, ya sean de nacionalidad española o extranjera. En general, cada miembro del Consejo deberá disponer de toda la información comunicada al Consejo de Administración. El Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado, el Secretario y el Vicesecretario del Consejo de Administración procurarán atender las solicitudes de información formuladas por los Consejeros facilitándoles directamente la información de que se trate u ofreciéndoles los interlocutores apropiados dentro de la organización. Si a juicio del Presidente, dicha solicitud de información pudiera perjudicar los intereses sociales, la cuestión se someterá a la decisión del Consejo de Administración.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

Artículo 25 del Reglamento del Consejo de Administración.

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguna de las causas legalmente previstas para ello.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión cuando se hallen incurso en alguna de las prohibiciones previstas en el Art. 213 de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales aplicables en cada momento.

El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo. También podrá proponerse el cese de Consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura o la distribución del capital de la sociedad

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Nombre del consejero	Causa Penal	Observaciones

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí

No

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	Descripción del acuerdo

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Órgano que autoriza las cláusulas	Consejo de administración	Junta general

¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas	Si	No

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
JACINTO REY GONZALEZ	PRESIDENTE	EJECUTIVO
JACINTO REY LAREDO	VOCAL	EJECUTIVO
GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO	VOCAL	INDEPEDENDIENTE

Nombre% de consejeros ejecutivos	66,6
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	33,3
% de otros externos	

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
ALTINA DE FATIMA SEBASTIAN	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
JUAN EMILIO IRANZO MARTIN	VOCAL	INDEPENDIENTE
GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO	VOCAL	INDEPENDIENTE

Nombre% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	100
% de otros externos	

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
ROBERTO ALVAREZ ALVAREZ	VOCAL	INDEPENDIENTE
JUAN EMILIO IRANZO MARTÍN	VOCAL	INDEPENDIENTE
JAVIER REY LAREDO	VOCAL	EJECUTIVO

Nombre% de consejeros ejecutivos	25
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	75
% de otros externos	

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

Nombre	Cargo	Tipología

Nombre% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología

Nombre% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

COMISIÓN EJECUTIVA INTERNACIONAL

Nombre	Cargo	Tipología
JACINTO REY GONZALEZ	PRESIDENTE	EJECUTIVO
JACINTO REY LAREDO	VOCAL	EJECUTIVO
GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO	VOCAL	INDEPENDIENTE

Nombre% de consejeros ejecutivos	66,6
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	33,3
% de otros externos	

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras			
	Ejercicio t Número %	Ejercicio t-1 Número %	Ejercicio t-2 Número %	Ejercicio t-3 Número %
Comisión ejecutiva				
Comité de auditoría				
Comisión de nombramientos y retribuciones	33,3	33,3		
Comisión de nombramientos				
Comisión de retribuciones				
Comisión de				

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Si	No
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión	X	

de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente		
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	X	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

La Comisión Ejecutiva o Delegada.- tiene delegadas todas las facultades del Consejo, salvo las legal o estatutariamente indelegables.

Se registrá por las siguientes reglas de funcionamiento:

1. La Comisión Ejecutiva se reunirá con arreglo al calendario de sesiones que se establezca al comienzo de cada ejercicio, sin perjuicio de lo cual se reunirá igualmente a iniciativa del Presidente, cuantas veces éste lo estime oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad.
2. La convocatoria de las reuniones de la Comisión Ejecutiva se efectuará por cualquier medio del que pueda quedar constancia.
3. La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren, al menos, la mitad de sus miembros, presentes o representados. Los Consejeros miembros de la Comisión Ejecutiva, cuando no puedan asistir personalmente a la reunión, podrán delegar su representación en otro de los miembros asistentes mediante carta dirigida al Presidente.
4. Presidirá las reuniones el Presidente del Consejo de Administración. En ausencia del Presidente, sus funciones serán ejercidas por el Vicepresidente, y de haber varios, al que corresponda por prioridad de número, y en defecto de todos ellos, el Consejero que la Comisión designe de entre sus miembros para desempeñar dicha función.
5. Actuará como Secretario y Vicesecretario de la Comisión Ejecutiva quienes lo fueran del Consejo de Administración, y de haber varios, al que corresponda por prioridad de número, y en defecto de todos ellos, el Consejero que la Comisión designe de entre sus miembros para desempeñar dicha función.
6. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes a la sesión.
7. La Comisión Ejecutiva podrá adoptar acuerdos sin sesión, en las condiciones en que pueda hacerlo el Consejo.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá establecer cuantas normas o reglas adicionales de funcionamiento aplicables a la Comisión Ejecutiva estime por conveniente.

El Consejo de Administración tendrá conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Ejecutiva.

Artículo 15º del Reglamento del Consejo de Administración

.- El Comité de Auditoría: composición, funcionamiento y regulación interna.

1. Composición

El Consejo de Administración podrá constituir un Comité de Auditoría que estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. La mayoría de sus componentes serán Consejeros no Ejecutivos del Consejo de Administración. El Comité de Auditoría tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia. El Consejo nombrará de entre sus miembros al Presidente, que deberá ser en todo caso un Consejero Independiente. El plazo de ejercicio del cargo de Presidente será de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, en su caso, una vez transcurrido un (1) año desde la fecha de su cese. Desempeñará la Secretaría del Comité el Secretario del Consejo de Administración, siendo su Vicesecretario quien, en su caso, lo fuera del Consejo de Administración.

Los miembros del Comité de Auditoría cesarán por sustitución, por cumplimiento del plazo para el que han sido nombrados, por voluntad propia o por la pérdida de su condición de Consejeros.

2. Normas de funcionamiento

El Comité de Auditoría se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que lo solicite el Consejo de Administración, el Presidente de éste o dos (2) de los componentes del Comité de Auditoría y siempre que resulte conveniente para el buen ejercicio de sus funciones. En cualquier caso, el Comité de Auditoría deberá reunirse no menos de cuatro (4) veces al año. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que fuese requerido para ello estará obligado a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría y a prestarle su colaboración y facilitarle acceso a la información de que disponga. También podrá requerir el Comité de Auditoría la asistencia a sus sesiones de los auditores externos de cuentas. El Presidente del Comité de Auditoría presidirá las reuniones y dirigirá las deliberaciones. El Comité de Auditoría se entenderá válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o debidamente representados, la mayoría de sus miembros.

Se aplicarán las normas de funcionamiento establecidas por los Estatutos Sociales para las reuniones de la Comisión Ejecutiva, respecto de la convocatoria, constitución y adopción de acuerdos, salvo en aquello que no sea compatible con la naturaleza y función del Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría elaborará un Informe anual sobre sus actividades que se incluirá en el informe de gestión de la Sociedad.

Artículo 16º.- Competencias del Comité de Auditoría.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en las materias de su competencia.
2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de auditores externos de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado, incluyendo las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación.
3. Supervisar el funcionamiento de los servicios de auditoría interna establecidos por el Consejo de Administración, con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, así como proponer la selección, nombramiento, reelección o cese del Director de dichos servicios, proponer el presupuesto, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
4. Supervisar el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad.
5. Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas, en su caso, en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.
6. Cuantas otras le vengan atribuidas por los Estatutos Sociales, el presente Reglamento, el Reglamento Interno de Conducta y otros reglamentos de la Sociedad en vigor. En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar el auxilio de expertos cuando estime que, por razones de independencia o especialización, no puede servirse

de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad. Asimismo, el Comité podrá recabar la colaboración de cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin la presencia de ningún otro directivo.

Artículo 17º.- La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno: composición, funcionamiento y regulación interna.

1. Composición

El Consejo de Administración podrá constituir una Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. La mayoría de sus componentes serán Consejeros no Ejecutivos del Consejo de Administración. El nombramiento tendrá una duración de seis (6) años, y en todo caso la misma duración que para el cargo de Consejeros tenga establecida cada miembro de la Comisión, pudiendo ser reelegidos cuantas veces se estime necesario, mientras mantengan su condición de miembros del Consejo. Los miembros de la Comisión de Retribuciones, Nombramientos y Buen Gobierno cesarán por sustitución, por cumplimiento del plazo para el que han sido nombrados, por voluntad propia o por la pérdida de su condición de Consejero. El Presidente será elegido por el Consejo de entre los miembros de la Comisión por un plazo de seis (6) años y en todo caso por el plazo máximo que le quede por cumplir como miembro de la Comisión. Tendrá también la condición de miembro de la Comisión, con voz pero sin voto, el Letrado Asesor del Consejo de Administración. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad está obligado a asistir a las reuniones de la Comisión cuando sea requerido para ello.

2. Normas de funcionamiento

La solicitud de información a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno será formulada por el Consejo de Administración o su Presidente. La Comisión se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, cuando lo soliciten la mayoría de sus miembros o cuando sea requerida su convocatoria por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad. En cualquier caso, deberá reunirse siempre que el Consejo o el Presidente del Consejo solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y cuando resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno se reunirá dos (2) veces al año y coincidiendo con aquellas fechas que permitan el estudio y análisis de todas las condiciones e informaciones necesarias para la determinación de las retribuciones anuales o nombramientos de los miembros del Consejo o de los altos directivos de la Sociedad y sus filiales.

El Secretario levantará acta de las deliberaciones, de los asuntos trascendentes y de los acuerdos de la Comisión, que deberán ser adoptados por mayoría de sus miembros. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá establecer cualesquiera otras reglas adicionales de funcionamiento aplicables a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Artículo 18º.- Funciones de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Sin perjuicio de las funciones adicionales que pueda establecer el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno tendrá, en su caso, los siguientes cometidos:

1. Informar y proponer el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración, ya sea al propio Consejo para efectuarlo por cooptación para cubrir alguna vacante producida en dicho órgano, ya para proponer tal nombramiento a la Junta General de la Sociedad.
2. Determinar y proponer, para su aprobación por el Consejo de Administración, las condiciones de los contratos o acuerdos suscritos por la Sociedad con el Consejero Delegado, en su caso.
3. Informar y proponer para su aprobación por la Junta al respecto de las retribuciones a percibir por los miembros del Consejo, así como para que el Consejo apruebe lo que resulte pertinente al respecto de las dietas a satisfacer por la asistencia a sus reuniones y a las reuniones de cada Comité o Comisión del Consejo, en su caso.
4. Informar y proponer, para su aprobación por el Consejo de Administración, al respecto de la selección y el nombramiento de personal directivo de máximo nivel de la Sociedad y sus filiales, así como de la política de sus retribuciones y condiciones contractuales.
5. La supervisión y seguimiento de la transparencia en las actuaciones sociales, el cumplimiento de las normas de gobierno de la Sociedad y el cumplimiento de las

normas del Reglamento Interno de Conducta por parte de los miembros del Consejo y los Directivos de la Sociedad, informando al Consejo de las conductas o incumplimientos que se produjeran, para ser corregidas, o dando cuenta, en caso de no ser corregidas, a la Junta General.

6. Proponer al Consejo de Administración, previa elaboración del correspondiente informe justificativo, la modificación del presente Reglamento.
7. En el ámbito de sus funciones elevar al Consejo de Administración, para su eventual estudio y aprobación, las propuestas que estime oportunas.

Artículo 18ºbis. El Comité Ejecutivo Internacional: composición, funcionamiento y regulación interna.

1. Composición.

El Consejo de Administración podrá constituir un Comité Internacional que estará compuesto por un máximo de doce (12) miembros, que serán designados por el Consejo de Administración a propuesta exclusiva de su Presidente. Los miembros del Comité Ejecutivo Internacional serán o bien miembros del Consejo de Administración, en su carácter de administradores del Grupo, o bien terceros técnicos, con el carácter de asesores internacionales o expertos sectoriales, designados especialmente para esta función. El Comité Ejecutivo Internacional tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia en el ámbito internacional. El Consejo estará presidido por el Presidente del Consejo de Administración. Los acuerdos del Comité, adoptados con el Presidente, tendrán la consideración jurídica de las decisiones del Presidente conforme a las facultades delegadas del Consejo. Los miembros del Comité Ejecutivo Internacional cesarán por sustitución, por cumplimiento del plazo para el que han sido nombrados, por voluntad propia o por la pérdida de confianza por acuerdo del Consejo de Administración.

2. Normas de funcionamiento

El Comité Ejecutivo Internacional se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente. Las sesiones del Comité podrán ser plenarias o por secciones, en éste último caso, con sólo aquellos miembros convocados en cada caso por el Presidente, en atención, a la variedad de países, áreas de especialización o sectores de actividad.

3. Competencias del Comité Ejecutivo Internacional.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité Ejecutivo Internacional tendrá las siguientes competencias:

- a) Colaborar en el desarrollo del área internacional del Grupo en todas sus divisiones, tanto en la construcción como en las concesiones, la energía y los proyectos inmobiliarios y urbanísticos o de cualquier otro tipo de negocio.
- b) Contribuir al incremento de las relaciones internacionales del grupo con entidades públicas y privadas, internacionales y locales.
- c) Búsqueda de oportunidades de negocio. Análisis de proyectos. Formulación de propuestas, tanto a las entidades extranjeras, públicas o privadas, como a otras entidades que desarrollen proyectos a nivel internacional.
- d) Captación de capitales y financiación de inversiones para los proyectos internacionales.
- e) Proponer proyectos de empresa o inversión conjunta con los socios adecuados.

4. Retribución

La retribución de los miembros del Comité Ejecutivo Internacional será asignada por el Consejo de Administración, a propuesta exclusiva de su Presidente, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, dentro de los límites, parámetros y términos que apruebe cada año la Junta General de Accionistas.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La regulación de las comisiones del Consejo figura en el Reglamento del Consejo de Administración que se puede leer en la página web de la sociedad.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva
DOS CONSEJEROS EJECUTIVOS Y UN INDEPENDIENTE

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas
<p>Artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración Todas las operaciones que la Compañía realice, directa o indirectamente, con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas, requerirá la autorización del Consejo, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, salvo que se trate de operaciones o transacciones que formen parte de la actividad habitual u ordinaria de las partes implicadas o que se realicen en condiciones habituales de mercado.</p> <p>Las operaciones referidas en el apartado anterior deben cumplir los principios de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se recogerán en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la información pública periódica de la Compañía en los términos previstos en la normativa aplicable.</p>

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Pinos Altos XR, S.L.	Grupo Empresarial San José, S.A.	Contractual	Arrendamiento de oficinas	111,6

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social	Nombre o denominación	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
------------------------------	-----------------------	---------	----------------------------	--------------------------

de los administradores o directivo	social de la parte vinculada			
D. Pedro Aller Román	Grupo Empresarial San José, S.A.	Alta Dirección	Deuda Financiera	309,2
D. Valeriano García García	Grupo Empresarial San José, S.A.	Alta Dirección	Deuda Financiera	501,8

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-	-	-

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración

Todas las operaciones que la Compañía realice, directa o indirectamente, con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas, requerirá la autorización del Consejo, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, salvo que se trate de operaciones o transacciones que formen parte de la actividad habitual u ordinaria de las partes implicadas o que se realicen en condiciones habituales de mercado.

Las operaciones referidas en el apartado anterior deben cumplir los principios de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se recogerán en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la información pública periódica de la Compañía en los términos previstos en la normativa aplicable.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedades Filiales Cotizadas

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Sí No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

--

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

--

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

--

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

--

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

--

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

--

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.
- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.
- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.
- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.
- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.
- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.
- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.
- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.
- F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.
- F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

- F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del

procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

F.6 Otra información relevante

--

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

- 1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple Explique

- 2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:**

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:**

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Ver epígrafe: B.6

Cumple Cumple parcialmente Explique

No se ha planteado la situación en la praxis societaria

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple Explique

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple Explique

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;

ii) La política de inversiones y financiación;

iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;

iv) La política de gobierno corporativo;

v) La política de responsabilidad social corporativa;

vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones:

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1.^a Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2.^a Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3.^a Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple Cumple parcialmente Explique

9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple Explique

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Existen cuatro Consejeros Externos de un total de 9 por la dimisión presentado por el Sr. Josep Piqué Camps.

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1.º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2.º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple Explique

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple Cumple parcialmente Explique

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

15. **Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.**

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. **Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente.**

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Es necesaria la solicitud de tres Consejeros para convocar el Consejo.

17. **Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:**

- a) **Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;**
- b) **Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;**
- c) **Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.**

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple Cumple parcialmente Explique

18. **Que el consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.**

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. **Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.**

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple Cumple parcialmente Explique

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;

b) Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Cumple parcialmente Explique

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple Explique

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple Explique

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

No hay establecidos programas especiales.

25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros. Ver epígrafe: C.1.3

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

Cumple Cumple parcialmente Explique

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple Explicar

30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple Cumple parcialmente Explicar

31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explicar No aplicable

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explicar No aplicable

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explicar No aplicable

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple Explicar No aplicable

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple Explique No aplicable

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

Cumple Explique No aplicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.

c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple Explique

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple Explique

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple Explique

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

Cumple Cumple parcialmente Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Explique

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple Cumple parcialmente Explique

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) **Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.**

b) **Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.**

c) **Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.**

d) **Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.**

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) **Proponer al consejo de administración:**

i) **La política de retribución de los consejeros y altos directivos;**

ii) **La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.**

iii) **Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.**

b) **Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.**

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha _____.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

Anexo II al Informe de Gestión

Informe explicativo que formula el Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A. en continuidad con la Información Adicional exigida por el antiguo artículo 61.bis de la Ley del Mercado de Valores

a) Valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de los Estatutos Sociales, El capital social se fija en la cantidad de un millón novecientos cincuenta mil setecientos ochenta y dos euros con cuarenta y nueve céntimos de euro (1.950.782,49 €) euros, representado por sesenta y cinco millones veintiséis mil ochenta y tres (65.026.083) acciones, de tres céntimos de euro (0,03 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del número uno (1) al sesenta y cinco millones veintiséis mil ochenta y tres (65.026.083), ambos inclusive, de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y cualquier restricción al derecho de voto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de los Estatutos Sociales las acciones de la Sociedad son libremente transmisibles.

En los Estatutos Sociales no existe restricción alguna para el ejercicio del derecho de voto. En este sentido el artículo 16.1 todos los accionistas que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares de mínimo cien (100) acciones, podrán asistir a la Junta General.

c) Normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad.

Con respecto a la modificación de los estatutos sociales no existe ningún procedimiento además de aquellos que se encuentran contemplados en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

d) Acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No existen acuerdos en este sentido.

e) Acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

No existen acuerdos entre la Sociedad, los Consejeros, Directivos o empleados que prevean indemnizaciones al terminarse la relación con la sociedad.

f) Una descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera.

El marco regulatorio español sobre sistemas de control interno, donde conviven obligaciones vinculantes con recomendaciones voluntarias del Código Unificado de Buen Gobierno, exige que los Comités de Auditoría tengan conocimiento del proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la entidad.

La Ley 12/2010, de 30 de junio, modifica entre otras la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas, y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, e incorpora a la legislación española, a través de la modificación de la disposición adicional decimoctava de la Ley del Mercado de Valores, nuevas competencias de

los comités de auditoría de las entidades cotizadas. Entre estas competencias figuran la supervisión de la eficacia del control interno, de los sistemas de gestión de riesgos y del proceso de elaboración y presentación de la información financiera.

El apartado 4, puntos 2 y 3 de la disposición adicional decimoctava de la Ley del Mercado de Valores, al respecto de las competencias mínimas de los Comités de Auditoría, quedan redactados como sigue:

“2. Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.”

“3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.”

Adicionalmente, en la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, se introduce un nuevo artículo 61.bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, que modifica el contenido mínimo del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC), anteriormente regulado en el artículo 116 de la Ley del Mercado de Valores. En particular cabe destacar el deber de inclusión en el IAGC de una descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera regulada. El contenido y estructura final del IAGC se determina por el Ministerio de Economía y Hacienda o, en su habilitación expresa, por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1. ENTORNO DE CONTROL DE LA ENTIDAD

1.1. Órganos y/o funciones responsables de: i. La existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; ii. Su implantación; iii. Su supervisión.

El Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) del Grupo SANJOSE está basado en los principios y buenas prácticas de los informes publicados por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) que contiene las principales directivas para la implantación, gestión y control de un sistema de Control Interno y la gestión de riesgos corporativos.

El Consejo de Administración asume formalmente la responsabilidad última de la existencia y correcta aplicación de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera. El papel del Consejo de Administración del Grupo SANJOSE es de aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Dicha función la tiene transferida al Comité de Auditoría. Deberá informarse de los controles que tiene implementados la Dirección Financiera, y asegurarse de su correcto y adecuado funcionamiento. Para aquellos controles donde lo entienda oportuno, y en especial en aquellos realizados directamente por la Dirección Financiera, y que puedan tener un componente de subjetividad, el Consejo de Administración pedirá la realización de aquellos procedimientos de control adicionales que entienda oportunos.

El diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF es responsabilidad de la Dirección General de Administración y Finanzas del Grupo, según se establece en la Política de Supervisión del SCIIF del Grupo SANJOSE.

Deberá ser la Dirección de Auditoría Interna del Grupo SANJOSE quien se encargue de desarrollar estas tareas o cualquier otras que, en el desarrollo de la función de supervisión, el Consejo de Administración o el Comité de Auditoría del Grupo le puedan encomendar.

1.2. Existencia de Departamentos y/o mecanismos encargados de: i. Diseño y revisión de la estructura organizativa; ii. Definición de las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; iii. Existencia de procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Consejo de Administración a través del Consejero Delegado, por lo que se refiere a las unidades y departamentos que intervienen en el proceso de la elaboración de la información financiera, es responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa.

El Consejero Delegado a través de la Dirección de Recursos Humanos es responsable de definir las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones.

El Grupo dispone de un apartado en la Intranet donde se publica el organigrama y las funciones de las principales responsables de área. El acceso a dichos contenidos está restringido en función al tipo de usuario que lo consulte.

Código de Conducta:

El Grupo SANJOSE cuenta con un Código de Conducta que se encuentra en proceso de aprobación por parte del Consejo de Administración.

Los principales valores incluidos en el Código de Conducta se refieren a:

- Mantenimiento de un estándar intachable de integridad en su comportamiento y relaciones, tanto en el exterior como con el interior de la Organización.
- Optimización de los recursos de los cuales es responsable para proporcionar la máxima competitividad a Grupo SANJOSE.
- Objetividad, transparencia y no discriminación en la gestión administrativa y elaboración de la información financiera con objeto de asegurar su fiabilidad.
- Cumplimiento de las políticas y normas internas así como la legislación vigente. Obligación de rechazo y denuncia de cualquier práctica incorrecta.
- Tratamiento confidencial de la información de la que se tenga conocimiento en el proceso de la gestión administrativa y elaboración de la información financiera.

Canal de denuncias:

El Grupo se dota de los instrumentos necesarios para permitir comunicar cualquier tipo de incidencia a este respecto, salvaguardando la confidencialidad, las conductas irregulares de naturaleza financiera, contable o de cualquier otra, así como cualquier incumplimiento eventual del Código de Conducta.

Programas de formación y actualización:

El Personal de Grupo SANJOSE involucrado en la preparación y revisión de la información financiera y en la evaluación del SCIIF recibe los programas de formación y actualización de la normativa y buenas prácticas necesarias para garantizar la fiabilidad de la información financiera generada.

2. EVALUACIÓN DE RIESGOS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

2.1. Cuales son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

Si el proceso existe y está documentado.

La presencia de Grupo SANJOSE en diversas áreas de negocio y en distintos países con diferentes entornos regulatorios, políticos y sociales hace que se presente riesgos a identificar y gestionar de naturaleza muy variada.

Durante el ejercicio 2011, el Grupo abordó la identificación de los principales riesgos a los que está expuesto, habiendo quedado documentado el SCIIF con un alcance nacional e internacional. Durante el ejercicio 2012 se han llevado a cabo labores de revisión y actualización.

Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

La identificación de riesgos que afectan a la fiabilidad de la información financiera, se basa y tiene su inicio en la determinación del alcance según criterios cuantitativos de materialidad respecto a los importes consolidados de los últimos estados financieros cerrados del Grupo del "Importe Neto de la Cifra de Negocios", y "Total Activo", así como a otros criterios cuantitativos /error, fraude, operaciones no habituales, etc.

Para cada uno de los subprocesos identificados de cada una de las sociedades del Grupo, se identifican los riesgos inherentes que surgen en cada una de las fases del proceso-subproceso y los controles realizados por los distintos responsables para mitigar los mismos, documentándolo en una Matriz de Riesgos-Controles, analizando para cada riesgo la cobertura de los objetivos de la información financiera (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; derechos y obligaciones).

Dicho proceso se actualiza en función de las variables del perímetro de consolidación del Grupo, y la evolución de la actividad y su reflejo contable en los Estados Financieros, realizando el análisis comparativo de las variaciones de los procesos y subprocesos materiales.

La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El Grupo cuenta con un proceso documentado y fundamentado en normativa interna que garantiza la correcta identificación del perímetro de consolidación a través de una adecuada segregación de funciones en la solicitud, autorización, comunicación y registro de cualquier operación de constitución, fusión, escisión adquisición o venta de sociedades, así como de cualquier otra operación societaria, y que implica para su ejecución, directamente, y de una forma coordinada, a los Departamentos Corporativos de Administración Central, Consolidación, Jurídico y Fiscal, entre otros.

Dicho proceso considera la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial, mediante, entre otros, el establecimiento de una adecuada estructura de segregación de funciones de solicitud, autorización y comunicación para llevar a cabo cualquier operación societaria en el Grupo.

Si el proceso tienen en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

El diseño del SCIIF del Grupo está realizado desde una visión global teniendo en cuenta todos los posibles efectos de otros posibles riesgos (operativos, medioambientales, etc...), incluyendo referencias y vínculos con ellos.

Qué órgano de la entidad supervisa el proceso.

La Dirección de Auditoría Interna es el órgano responsable en el Grupo de supervisar el SCIIF:

- a) Hacer seguimiento de las recomendaciones realizadas y confirmar su correcta y confirmar su correcta implementación por la Dirección General de Administración y Finanzas;
- b) Emitir opinión (vinculante) sobre los cambios propuestos por la Dirección General de Administración y Finanzas, etc.

c) La propia Dirección General de Administración y Finanzas, a través de la Dirección de Administración y la de Consolidación, evaluará y validará dos veces al año, coincidiendo con la emisión de la información semestral y anual, el SCIIF por completo. La problemática detectada se pondrá en conocimiento de la Dirección de Auditoría Interna del Grupo, al objeto de que se evalúe el diseño y efectividad del SCIIF, realizando un informe al Comité de Auditoría, incluyendo la identificación de las debilidades del SCIIF, así como las medidas propuestas de corrección.

3. ACTIVIDADES DE CONTROL

3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgos de fraude), incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Grupo SANJOSE dispone de procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, cuya responsabilidad recae sobre el Consejo de Administración que la tiene delegada en el Comité de Auditoría, según se establece en el artículo 16.4. del Reglamento del Consejo de Administración de GESJ, S.A.

El Comité de Auditoría revisa, analiza y comenta los Estados Financieros y otra información financiera relevante, así como los principales juicios, estimaciones y proyecciones incluidos, con la Dirección General de Administración y Finanzas, el Director de Auditoría Interna y Auditores externos, para confirmar que dicha información es completa y que se han seguido los criterios consistentes con el cierre anual anterior.

Los flujos de actividades y controles, incluidos los relativos a riesgo de fraude, de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones valoraciones y proyecciones relevantes, están debidamente documentados mediante las políticas, normas y procedimientos corporativos de obligado cumplimiento.

3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo SANJOSE dispone de políticas, normas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información y la gestión de su seguridad, enmarcados en el SGSI o Sistema de Gestión de la Seguridad de los sistemas de Información, de acuerdo con las normas y estándares internacionales más reconocidos como son las normas ISO 27001, ISO27002.

El acceso a los sistemas de información se gestiona de acuerdo con la función laboral del puesto de trabajo, las limitaciones establecidas por las diversas regulaciones y las necesidades de negocio para garantizar la fiabilidad de la información. Siguiendo la política corporativa, cada Sociedad del Grupo, coordinado todo ello por el Director de Sistemas del Grupo, define los perfiles de acceso, modificación, validación o consulta de la información en función del rol de cada usuario de los sistemas de información, asignado bajo el criterio de una adecuada segregación de funciones.

Se han establecido procedimientos que aseguran que el software instalado no puede ser modificado sin permisos específicos. Todos los sistemas de información están protegidos contra virus, y se dispone de elementos electrónicos y de software actualizados para evitar la intrusión en los sistemas de Información.

3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Con carácter general el Grupo SANJOSE realiza la gestión de las actividades que puedan afectar de modo material a la fiabilidad de los estados financieros, mediante la utilización directa de recursos internos evitando acudir a su externalización.

La gestión de actividades de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes por el Grupo se refieren fundamentalmente a la valoración de inmuebles. La selección de las mencionadas sociedades se realiza de acuerdo a métodos conformes con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" en aplicación de las Normas Internacionales de Valoración.

Los informes de valoración de estos activos, son sometidos a un proceso de revisión interna para verificar la corrección de las hipótesis y asunciones más significativas empleadas, así como su conformidad con las Normas Internacionales de Valoración y de contabilidad (NIIF).

4. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Grupo dispone de los procedimientos y mecanismos adecuados para transmitir al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, los criterios de actuación aplicables, así como los sistemas de información empleados en tales procesos.

El Responsable último debe ser la Dirección General de Administración y Finanzas y se debe llevar a cabo a través de la Dirección de Administración Central en coordinación con la Dirección de Consolidación y Control de Gestión.

4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización de todas las unidades de la entidad o del Grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La información financiera del Grupo se elabora a través de un proceso de agregación de estados financieros individuales para su posterior consolidación atendiendo a las normas de contabilidad y consolidación que le son de aplicación, hasta obtener la información financiera consolidada a publicar en los mercados.

La totalidad de las unidades que integran el Grupo SANJOSE tienen la obligación de enviar la información financiera con máximo detalle y utilizando un único formato, existiendo un responsable financiero para cada nivel de agregación. El Departamento de Consolidación establece los formatos a utilizar, y analiza las posibles incidencias que puedan surgir, informando a la Dirección General de Administración y Finanzas.

En el proceso de agregación y consolidación de los estados financieros, el Grupo emplea la aplicación informática CONSOLIDA, dicha herramienta está parametrizada para realizar comprobaciones y conciliaciones automáticas en busca de incongruencias en los datos registrados, antes de validarlos. Esta herramienta genera mejoras en la seguridad de la información, así como un avance en la realización de detalles.

5. SUPERVISIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA

5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el Comité de Auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance

de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Entre las funciones atribuidas al Comité de Auditoría, el Reglamento del Consejo de Administración del Grupo SANJOSE incluye la de supervisar la información contable y financiera, los servicios de auditoría interna y externa, y el gobierno corporativo.

Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el Comité de Auditoría incluyen las siguientes competencias:

-Aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.

-Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del Director del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

-Revisión semestral y trimestral focalizada en la elaboración de los Estados Financieros a publicar.

El Grupo cuenta con un Departamento de Auditoría Interna cuyas competencias se refieren a las actividades tanto de aseguramiento como de consultoría propias de su función. Dichas competencias incluyen el apoyo al Comité de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno de la información financiera.

La Dirección de Auditoría interna presenta al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo, le informa directamente de las incidencias identificadas en el desarrollo del mismo, proponiendo el plan de acción correspondiente en el que se indican las eventuales medidas correctoras.

5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos, puedan comunicar a la alta dirección y al Comité de Auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Comité de Auditoría mantiene una relación de carácter estable y profesional con los auditores de cuentas externos de Grupo SANJOSE y de las principales sociedades de su Grupo, con estricto respeto de su independencia. Dicha relación favorece la comunicación y discusión de las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados.

En este sentido, el Comité de Auditoría recibe al menos con carácter semestral, del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verifica que la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

El Director de Auditoría Interna, ya sea en el proceso de revisión de las Cuentas Anuales, o en aquellos otros que le hayan sido encomendados, emite un informe cuyo destinatario es la Dirección General o el Director del Área revisada. En dicho informe se hace especial incidencia en las debilidades del procedimiento y otros problemas detectados, acordando las medidas a implementar para subsanar, así como el período de tiempo en que se implementará. Desde el Departamento de Auditoría Interna se evalúa su corrección en el plazo y forma definido. La Dirección de Auditoría Interna informa con carácter periódico al Comité de Auditoría de las principales debilidades detectadas así como del proceso de corrección implementado.

FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Grupo Empresarial San José, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan. Los Administradores, en prueba de su conformidad, firman a continuación.

Las presentes Cuentas Anuales consolidadas constituidas por el Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2013, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado y la Memoria consolidada correspondientes al ejercicio 2013, así como el Informe de Gestión consolidado adjunto y el Informe de Gobierno Corporativo, extendidos en 216 folios de papel común, por una sola cara, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 31 de marzo de 2014.

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Roberto Rey Perales

D. Enrique Martín Rey

D^a. Altina de Fátima Sebastián González

D. Ramón Barral Andrade

D. Guillermo De la Dehesa Romero

D. Roberto Alvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Identificación de la sociedad:

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes

Datos registrales de la sociedad:

R.M. Pontevedra, Tomo 586, folio 88, inscripción 1ª hoja 8119

NIF: A36.046.993 Ejercicio Social: 2013

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad dominante manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad dominante correspondiente a las presentes cuentas anuales consolidadas extendidas en 216 folios de papel común, por una sola cara, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.

Firma y nombre de los Administradores:

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Roberto Rey Perales

D. Enrique Martín Rey

D^a. Altina de Fátima Sebastián González

D. Ramón Barral Andrade

D. Guillermo De la Dehesa Romero

D. Roberto Alvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo

