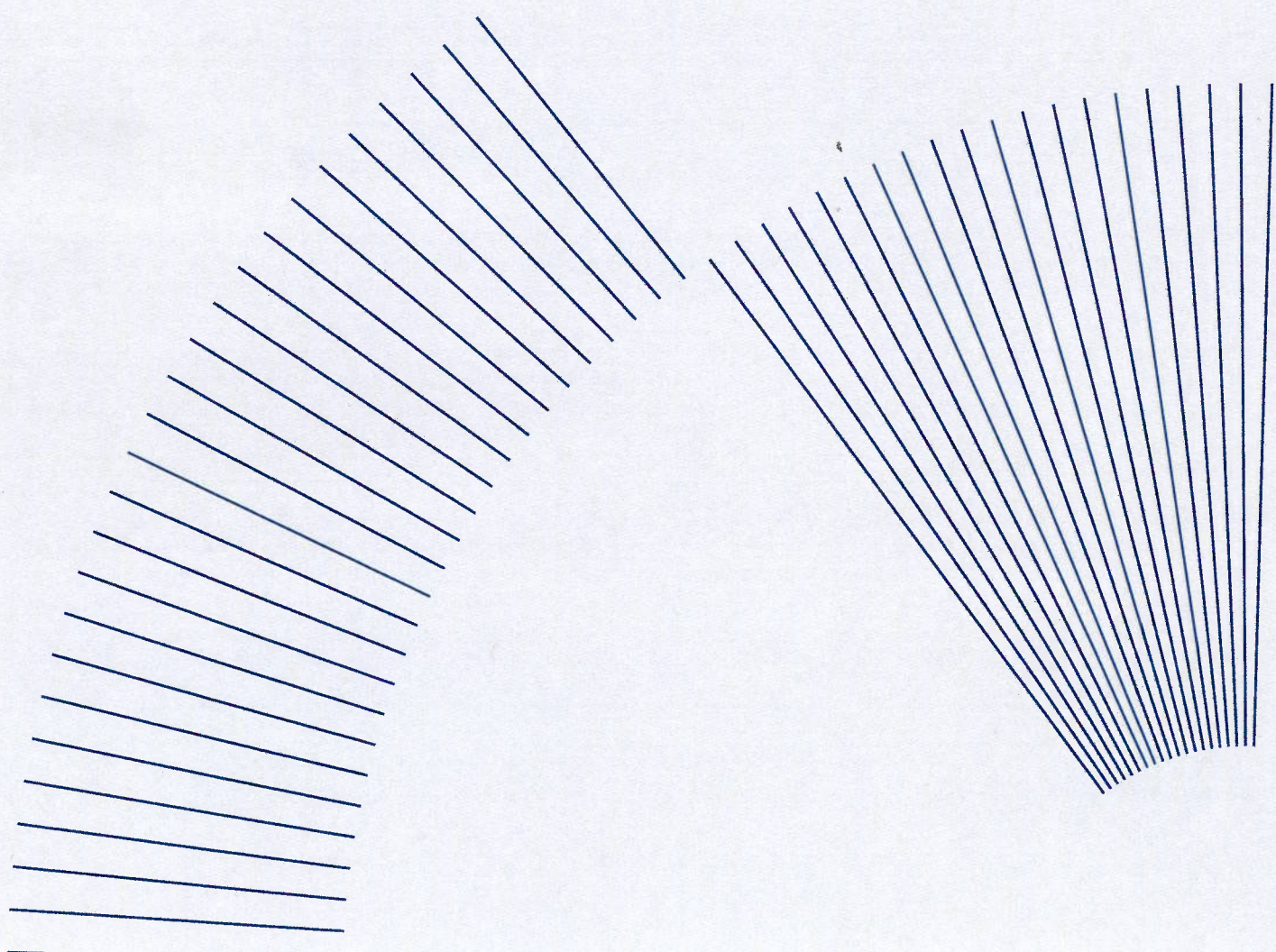




**PKF**  
**Attest**

**VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E.**

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL  
EJERCIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN  
AUDITOR INDEPENDIENTE**



## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Socios de Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### **Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas**

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

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

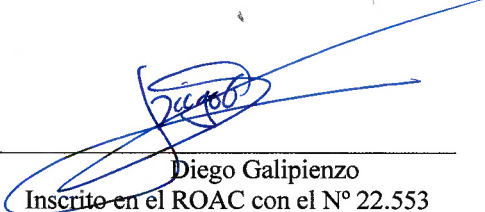
### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas**

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

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción que se encuentra en la página 3 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.  
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Diego Galipienzo  
Inscrito en el ROAC con el N° 22.553

9 de abril de 2024

## **Anexo 1 de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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

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

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

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

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

# **VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E.**

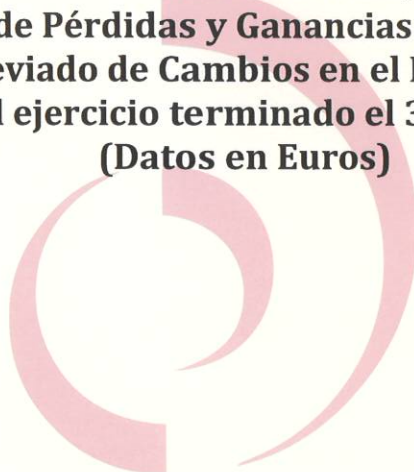
**Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2023  
junto con el Informe de Auditoría**



+

# **VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E.**

**Balance Abreviado,  
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y  
Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Datos en Euros)**



A small, handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.

VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E.							
BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022							
(Datos en Euros)							
ACTIVO	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	PASIVO	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<i>Activo por impuesto diferido</i>	8.1	4.294,65	1.375,14	<i>Fondos Propios</i>		(1.069.930,29)	(1.050.484,42)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<i>Capital</i>	7	120.000,00	120.000,00
<i>Existencias</i>	5	286.619,97	1.375,14	<i>Reservas</i>	7	(1.125,42)	(1.125,42)
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>				<i>Resultado negativos de ejercicios anteriores</i>		(1.169.359,00)	(1.162.530,64)
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	8.2	1.699,22	11.656,42	<i>Resultado del ejercicio</i>	3	(19.445,87)	(6.828,36)
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	6.1	488.646,12	489.156,68	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
				<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p</i>	6.2 y 10.1	-	1.709.657,49
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
				<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p</i>	6.2 y 10.1	1.851.190,25	26.038,42
				<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>			
				<i>Otros acreedores</i>	6.2	44.853,85	22.178,30
						44.853,85	22.178,30
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>781.259,96</b>	<b>685.211,49</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>781.259,96</b>	<b>685.211,49</b>

**VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022**  
**(Datos en Euros)**

	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<i>Var. Exist de product. Terminados y en curso</i>	9.1	25.618,53	54.748,93
<i>Aprovisionamientos</i>	9.2	(18,04)	(35.528,80)
<i>Otros gastos de explotación</i>	9.3	(28.799,35)	(22.170,22)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(3.198,86)</b>	<b>(2.950,09)</b>
<i>Gastos financieros</i>	10.2	(77.978,19)	(21.106,85)
<i>Incorporación al activo de gastos financieros</i>	5	77.978,19	21.106,85
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS</b>		<b>(3.198,86)</b>	<b>(2.950,09)</b>
<i>Impuesto sobre beneficios</i>	8.1	(16.247,01)	(3.878,27)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>(19.445,87)</b>	<b>(6.828,36)</b>



**Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:**

<b>VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E.</b>			
<b>A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022</b>			
<b>(Datos en Euros)</b>			
	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	3	(19.445,87)	(6.828,36)
<i>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		-	-
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V)</b>		-	-
<i>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VI + VII + VIII + IX)</b>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	3	(19.445,87)	(6.828,36)

**VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E.**  
**B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Datos en Euros)

	Capital		Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado					
<b>A. SALDO FINAL DEL AÑO 2021.</b>	120.000,00	(1.125,42)	(1.155.529,50)	(7.001,14)	(1.043.656,06)	
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	(6.828,36)	(6.828,36)	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(7.001,14)	7.001,14	-	
<b>B. SALDO FINAL DEL AÑO 2022.</b>	120.000,00	(1.125,42)	(1.162.530,64)	(6.828,36)	(1.050.484,42)	
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	(19.445,87)	(19.445,87)	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(6.828,36)	6.828,36	-	
<b>C. SALDO FINAL DEL AÑO 2023.</b>	120.000,00	(1.125,42)	(1.169.359,00)	(19.445,87)	(1.069.930,29)	

# **VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E.**

**Memoria Abreviada de las Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2023  
(Datos en Euros)**



**Nota 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES**

VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E. (en adelante la Sociedad), se constituyó, por tiempo indefinido, el 14 de octubre de 2008 como sociedad limitada. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, en el Tomo 961, Folio 108, Hoja S-20732, Inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra en la Calle Albert Einstein, 2 – Santander (Cantabria).

Constituye su objeto social:

- La adquisición por cualquier título y tenencia de terrenos y bienes inmuebles, para proporcionar y obtener suelo industrial, o de otros usos complementarios a éste, comprendiendo la urbanización de los mismos, la construcción, promoción y explotación de polígonos industriales o del propio suelo industrial en cualquier otra forma o régimen de gestión o explotación, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los órganos correspondientes. La actuación urbanizadora y edificatoria, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.
- La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial.
- La liquidación y enajenación, por cualquier título, de fincas rústicas y urbanas, promoción de contratos o realizaciones de parcelaciones, urbanizaciones, construcciones y obras privadas o públicas, la venta, hipoteca, arrendamiento, transformación y explotación misma de fincas rústicas y urbanas, la organización, promoción y asesoramiento y gestión en su caso de Sociedades, Cooperativas, Comunidades, Entidades, Grupos o Empresas particulares orientadas a la construcción de suelo industrial.
- El asesoramiento financiero para la realización de obras, incluso de construcción, y las correspondientes tareas de consultoría en materia de suelo industrial.
- La gestión, dirección y ejecución de obras de construcción por cuenta propia o ajena, la realización de contratos; la rehabilitación, urbanización externa e interna de estructuras y revestimientos de edificios; limpieza, tratamiento, pintura, reconstrucción y la implantación, cuidado y mantenimiento de suelo, edificios y polígonos industriales.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación, y en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

La actividad principal de la Sociedad, desde su constitución, ha sido el desarrollo y promoción de un parque empresarial situado en los terrenos radicados en los municipios de Piélagos y Villaescusa.

La Sociedad forma parte, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, del Grupo SEPIDES, en adelante el Grupo, que está controlado por la sociedad dominante SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E., sociedad domiciliada en Madrid. A su vez SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. pertenece al Grupo Consolidado de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI). De acuerdo con lo establecido en el artículo 136.3 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, de la Ley General Presupuestaria, SEPI, al no ser una sociedad mercantil, no está obligada a depositar sus cuentas consolidadas en el Registro Mercantil.

El euro es la moneda en la que se expresan las presentes Cuentas Anuales Abreviadas.



**Nota 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS****2.1 Imagen fiel.**

Las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y Real Decreto 602/2016 y por Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, y teniendo en cuenta la orden EHA/733/2010.

Las Cuentas Anuales Abreviadas, que están constituidas por el Balance Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, y la presente Memoria Abreviada, cuyo conjunto forma una unidad, se presentan, salvo indicación expresa, en euros. Aunque el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto no resulta obligatorio para las empresas que formulan Balance y Memoria Abreviados según Real Decreto 602/2016, la Sociedad ha decidido incluirlo de manera voluntaria.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Estas Cuentas Anuales Abreviadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

**2.2 Principios contables no obligatorios aplicados.**

Con el objeto de que las presentes Cuentas Anuales Abreviadas obtenidas muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

**2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.**

Al cierre del ejercicio 2023 el patrimonio neto de la Sociedad resulta negativo en 1.069.930,29 euros como consecuencia de pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores (patrimonio neto negativo de 1.050.484,42 euros en 2022), incurriendo en causa de disolución según lo establecido en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Al objeto de asegurar el equilibrio patrimonial y para el desarrollo del parque empresarial proyectado, la Sociedad cuenta con dos préstamos participativos concedidos por SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. y Suelo Industrial de Cantabria, S.L. por importes de 1.519.490,36 y 268.145,32 euros, respectivamente (1.453.208,89 euros y 256.448,60 euros, respectivamente, en 2022). Con estos préstamos el patrimonio neto a efectos mercantiles al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es superior al capital social, por lo que la Sociedad mantiene su equilibrio patrimonial (Notas 7 y 10.1).

### Recuperabilidad del valor de las existencias.

La recuperabilidad del valor neto contable de las existencias requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar si el importe en libros es superior al valor neto realizable. Para determinar la existencia de indicios de deterioro, la Sociedad ha tenido en cuenta el Plan de Viabilidad realizado para el desarrollo del Parque Empresarial y la situación urbanística del mismo.

Si bien, no tiene impacto en la situación patrimonial de la Sociedad, debe de considerarse que el artículo 13 de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia establece, a los solos efectos de determinar la concurrencia de la causa de disolución, que no se tomarán en consideración las pérdidas de los ejercicios 2020. El RD 27/2021 de 23 de noviembre, extiende esta consideración a las pérdidas del ejercicio 2021. Adicionalmente, el RD 20/2022, de 27 de diciembre, ha prorrogado estas medidas, de modo que las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 no computarán durante un período de tres ejercicios contables.

### **2.4 Comparación de la información.**

De acuerdo con la legislación mercantil vigente se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance Abreviado, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y del Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables. La Sociedad conforme a la L.O. 2/2012 tiene consideración de Administración Pública, por lo que informa en las presentes Cuentas Anuales Abreviadas comparativamente el periodo medio de pago siendo de aplicación lo descrito en el R.D. 635/2014 (Nota 11.2).

En este ejercicio, las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad se presentan conformes al modelo abreviado del Plan General Contable, por cumplirse los requisitos necesarios al efecto.

### **2.5 Agrupación de partidas.**

No hay epígrafes agrupados.

### **2.6 Elementos recogidos en varias partidas.**

No hay elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del Balance Abreviado.

**Nota 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO**

Durante el ejercicio 2023 se han obtenido pérdidas después de impuestos de 19.445,87 euros, siendo la propuesta de distribución de dicho resultado, formulada por el órgano de Administración de la Sociedad, la siguiente:

	<u>Datos en Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>BASE DE REPARTO</b>	
Saldo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	(19.445,87)
<b>DISTRIBUCIÓN</b>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(19.445,87)
	<u><b>(19.445,87)</b></u>

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios (Nota 7).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.



**Nota 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las Cuentas Anuales Abreviadas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente, que se describen a continuación:

**a) Instrumentos Financieros.**

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

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en su Balance Abreviado cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y aquellos mantenidos para negociar.

**Activos financieros.****Clasificación y valoración.**

A efectos de su valoración, los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

**Activos financieros a coste amortizado.**

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

#### Baja de activos financieros.

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce. Asimismo, cualquier ganancia o pérdida acumulada directamente en el patrimonio neto se reclasifica a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por el contrario, la Sociedad 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 en el descuento de efectos, el factoring con recurso, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en los que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

#### Clasificación y valoración.

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado.

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Baja de pasivos financieros.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del Balance Abreviado y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

**b) Impuesto sobre beneficios.**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios, que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto, no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del Balance Abreviado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en sociedades dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en Balance Abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad se encuentra incluida en el Grupo de consolidación fiscal nº 9/86 formado por la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI) y las sociedades residentes en territorio español, por lo que el impuesto sobre sociedades se presenta como un pasivo o activo con la SEPI según corresponda.

**c) Ingresos y gastos.**

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

### Reconocimiento.

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato con un cliente cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, es decir, las obligaciones a cumplir.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificada, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Las obligaciones a cumplir en los contratos con clientes de la Sociedad se cumplen en un momento determinado.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produce esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

### Valoración.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la Sociedad debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

#### **d) Transacciones con partes vinculadas.**

Con carácter general, las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

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

#### **e) Existencias.**

Las existencias, constituidas principalmente por los honorarios generados para el planeamiento del parque, se encuentran valoradas al precio de adquisición o a su valor neto de realización, si éste fuera menor.

En la determinación del coste de adquisición o construcción se incluyen los siguientes conceptos:

- Gastos de proyecto, dirección y honorarios profesionales.
- Facturas y certificaciones de los subcontratistas.
- Gastos financieros de los préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, obtenidos para financiar la construcción, hasta el momento de terminación de obra. Los gastos financieros incurridos con posterioridad se llevan a gastos.
- Tributos no repercutibles relacionados con la obra.
- Otros gastos menores directamente relacionados con el proyecto y la construcción.

Cuando el valor neto realizable de las existencias ha sido inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se han de efectuar las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada.



**Nota 5. EXISTENCIAS**

El saldo del epígrafe de existencias al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 se compone de la siguiente manera:

Elemento	Datos en Euros	
	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22
<b>Promociones en curso</b>	<b>286.619,97</b>	<b>183.023,25</b>
Planeamiento	35.528,80	35.528,80
Otros gastos obra en curso	251.091,17	147.494,45
<b>TOTAL</b>	<b>286.619,97</b>	<b>183.023,25</b>

El Consejo de administración de la Sociedad, con fecha 30 de septiembre de 2021, adjudicó el servicio de redacción del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) a la empresa MC Valnera, S.L., por 177.644 euros, que se está ejecutando en la actualidad.

Durante los primeros días del mes de diciembre de 2021 se informó de la futura actuación a todos los organismos afectados.

Desde el inicio de los trabajos se ha trabajado en definir una serie de alternativas de ordenación hasta que en marzo de 2022 se eligió la que se consideró más conveniente técnica y comercialmente para la Sociedad VIPAR de entre las planteadas hasta la fecha por el equipo redactor.

Con fecha 14 de junio de 2022 se presentó ante la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégico Ordinaria del PSIR de Piélagos-Villaescusa, adjuntando el borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico.

Con fecha 24 de enero de 2023 dicha Dirección General emite el Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico para la evaluación de los efectos en el medio ambiente del PSIR. Las determinaciones contenidas en él son incorporadas a la versión inicial del proyecto.

Con fecha 4 de julio de 2023 se recibe el PSIR (documento para aprobación inicial), que incluye un Estudio Ambiental Estratégico.

A la fecha actual, los costes activados se corresponden principalmente a la activación de gastos generales y la capitalización de gastos financieros, correspondientes a las fuentes de financiación específica y genéricamente obtenidos para la consecución de la actividad de la Sociedad.

De esta manera, durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha capitalizado gastos financieros por importe de 77.978,19 euros (21.106,85 euros durante el ejercicio 2022).

El importe total de gastos financieros capitalizados como mayor valor de las existencias a 31 de diciembre de 2023 asciende a 155.725,45 euros (77.747,26 euros a 31 de diciembre de 2022).



**Nota 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS****6.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.**

El epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes corresponde a los saldos en cuentas corrientes que mantiene la Sociedad y no tienen ningún tipo de restricción.

**6.2 Categorías de pasivos financieros.**

La totalidad de los pasivos financieros son clasificados a efectos de su valoración como pasivos financieros a coste amortizado, siendo su desglose a 31 de diciembre de 2023 y 2022 el siguiente:

	<b>Datos en Euros</b>	
	<b>Saldo a 31/12/2023</b>	<b>Saldo a 31/12/2022</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 10.1)</b>	-	<b>1.709.657,49</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 10.1)</b>	<b>1.806.336,40</b>	<b>3.860,12</b>
Acreeedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 10.1)	42.610,53	19.934,98
Acreeedores varios	2.243,32	2.243,32
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>44.853,85</b>	<b>22.178,30</b>
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>1.851.190,25</b>	<b>1.735.695,91</b>

**Nota 7. FONDOS PROPIOS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Capital Social de la Sociedad asciende a 120.000,00 euros, dividido en 120 participaciones sociales de 1.000,00 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 120, ambos inclusive. La composición del accionariado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	2023		2022	
	% Participación	Euros	% Participación	Euros
Suelo Industrial de Cantabria, S.L.	15%	18.000,00	15%	18.000,00
SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.	85%	102.000,00	85%	102.000,00
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>120.000,00</b>	<b>100%</b>	<b>120.000,00</b>

La Sociedad tiene las siguientes reservas a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Datos en Euros	
	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2022
<b>Legal y Estatutarias</b>		
Reserva legal	754,74	754,74
<b>Otras Reservas</b>		
Reserva voluntarias	(1.880,16)	(1.880,16)
<b>Total Reservas</b>	<b>(1.125,42)</b>	<b>(1.125,42)</b>

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

- a) **Reserva legal:** la reserva legal ha sido dotada de conformidad con la ley de Sociedades de Capital, que establece que la Sociedad debe dotar un 10% del beneficio para reserva legal hasta que esta alcance el 20% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida ni usada para compensar pérdidas. Si fuese necesario su uso por no existir otras reservas disponibles suficientes, deben ser repuestas con beneficios futuros.
- b) **Reservas voluntarias:** no existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva.

La Sociedad no tiene opciones ni contratos sobre sus propias participaciones. Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha recibido ni subvenciones ni legados de sus socios.

Al cierre del ejercicio 2023 el patrimonio neto de la Sociedad resulta negativo en 1.069.930,29 euros como consecuencia de pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores (patrimonio neto negativo de 1.050.484,42 euros en 2022), incurriendo en causa de disolución según lo establecido en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Al objeto de asegurar el equilibrio patrimonial y para el desarrollo del parque empresarial proyectado, la Sociedad cuenta con dos préstamos participativos concedidos por SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. y Suelo Industrial de Cantabria, S.L. por importes de 1.519.490,36 y 268.145,32 euros, respectivamente (1.453.208,89 euros y 256.448,60 euros, respectivamente, en 2022). Con estos préstamos el patrimonio neto a efectos mercantiles al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es superior al capital social, por lo que la Sociedad mantiene su equilibrio patrimonial (Notas 10.1 y 2.3).

Al cierre del ejercicio 2023, el patrimonio neto a efectos mercantiles es el siguiente:

	<b>Datos en Euros</b>
	<b>2023</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>(1.069.930,29)</b>
Préstamo participativo SEPIDES	1.519.490,36
Préstamo participativo SICAN	268.145,32
<b>Patrimonio neto a efectos mercantiles</b>	<b>717.705,39</b>
Capital Social	120.000,00



**Nota 8. SITUACIÓN FISCAL****8.1 Cálculo del impuesto de sociedades.**

A efectos de la tributación por el Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad forma parte del Grupo Consolidado Fiscal nº 9/86, formado por la entidad dominante Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (S.E.P.I.) y las sociedades residentes en territorio común, que forman parte de su grupo consolidado financiero al amparo de lo dispuesto en los artículos 42 y siguientes del Código de Comercio, de conformidad con lo previsto en la Ley 5/1996, de 10 de enero.

La aplicación del régimen de tributación consolidada implica para las sociedades que se integren en el Grupo Fiscal de S.E.P.I., que los créditos y débitos individuales por el Impuesto sobre Sociedades, se registran y efectúan a través de la entidad matriz, a la que la Sociedad debe pagar, por el ejercicio 2023, un importe total de 18.700,72 euros, correspondiente a dos conceptos, partiendo de una base imponible homogeneizada previa de 72.951,73 euros: por un lado, 13.229,34 euros en concepto de devolución de la compensación por el crédito fiscal por la aplicación de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 hasta el límite legal del 70 % de la base imponible previa, que asciende a 51.066,21 euros (3.747,69 euros en el ejercicio 2022 por la aplicación de la base imponible negativa del ejercicio 2012 según liquidación definitiva), y por otro, 5.471,38 euros en concepto de cuota del ejercicio, correspondiente a una base imponible después de compensación de las bases imponibles negativas de 21.885,52 euros. Ambas cantidades serán abonadas a SEPI una vez presentada la Declaración Consolidada del Impuesto de Sociedades (Nota 10.1).

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, así como el cálculo de la cuota a pagar es la siguiente:

**Ejercicio 2023:**

(Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
	Ingresos	Gastos	Saldo
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	103.596,72	123.042,59	(19.445,87)
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Impuesto sobre sociedades	16.247,01	-	16.247,01
Diferencias permanentes	66.281,47	-	66.281,47
Diferencias temporarias	9.869,12	-	9.869,12
<b>Base Imponible homogeneizada</b>			<b>72.951,73</b>
Compensación de bases imponibles negativas			(51.066,21)
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>21.885,52</b>
Cuota por Impuesto sobre sociedades (25%)			5.471,38
Recompra de Crédito Fiscal (28%)			4.319,31
Recompra de Crédito Fiscal (25%)			8.910,03
<b>(Crédito)/Deuda por efecto impositivo con SEPI</b>			<b>18.700,72</b>
Gasto por Impuesto diferido			(2.467,28)
Ajustes Negativos en la Imposición sobre beneficios			13,57
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre beneficios</b>			<b>16.247,01</b>

La liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2023 contiene una diferencia permanente por importe de 66.281,47 euros (17.940,85 euros en 2022), correspondientes al importe de los intereses pagados por VIPAR a SEPIDES por el préstamo participativo que la matriz tiene concedida a la filial, y que no se consideran deducibles conforme a lo dispuesto en el art. 15.a) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS).

La liquidación contiene también una diferencia temporal positiva correspondiente a la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros establecida en el art. 16 de la LIS, distribuida entre todas las Sociedades del Grupo Fiscal SEPI que incluyen en sus cuentas un saldo de gastos financieros netos, y que en 2023 asciende a 9.869,12 euros para VIPAR.

### **Ejercicio 2022 (liquidación CCAA 2022):**

(Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
	Ingresos	Gastos	Saldo
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	75.855,78	82.684,14	<b>(6.828,36)</b>
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Impuesto sobre sociedades	3.878,27	-	3.878,27
Diferencias permanentes	17.940,85	-	17.940,85
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Base Imponible homogeneizada</b>			<b>14.990,76</b>
Compensación de bases imponibles negativas			(3.747,69)
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>11.243,07</b>
Cuota por Impuesto sobre sociedades (25%)			2.810,77
Recompra de Crédito Fiscal (28%)			1.049,35
<b>(Crédito)/Deuda por efecto impositivo con SEPI</b>			<b>3.860,12</b>
Ajustes Negativos en la Imposición sobre beneficios			18,15
Variación impuestos diferidos			-
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre beneficios</b>			<b>3.878,27</b>

Con posterioridad a la formulación de las Cuentas Anuales de 2022 fue necesario modificar la liquidación del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la inclusión en la misma de un ajuste extracontable positivo correspondiente a la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros, calculado a nivel del Grupo Fiscal SEPI, a la que se acaba de hacer referencia para el ejercicio 2023, que implicó una variación tanto del importe de los activos por impuestos diferidos (452,23 euros de mayor AID), de los importes a ingresar a SEPI, en concepto de devolución de compensación por aplicación de bases imponibles negativas y de cuota (465,80 euros de mayor ingreso) así como del gasto por impuesto del ejercicio 2022 (13,57 euros) que ha sido objeto de regularización en las cuentas del ejercicio 2023.

**Ejercicio 2022 (liquidación definitiva):**

(Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
	Ingresos	Gastos	Saldo
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	75.855,78	82.684,14	<b>(6.828,36)</b>
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
<b>Impuesto sobre sociedades</b>	3.878,27	-	3.878,27
<b>Diferencias permanentes</b>	17.940,85	-	17.940,85
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>1.808,93</b>	-	<b>1.808,93</b>
<b>Base Imponible homogeneizada</b>			<b>16.799,69</b>
Compensación de bases imponibles negativas			(4.199,92)
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>12.599,77</b>
Cuota por Impuesto sobre sociedades (25%)			3.149,94
Recompra de Crédito Fiscal (28%)			1.175,98
<b>(Crédito)/Deuda por efecto impositivo con SEPI</b>			<b>4.325,92</b>
Ajustes Negativos en la Imposición sobre beneficios			18,15
Variación impuestos diferidos			(452,23)
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre beneficios</b>			<b>3.891,84</b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el período de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos. Los Administradores consideran que han practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no esperan que, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos de esta naturaleza que afecten a estas Cuentas Anuales Abreviadas en su conjunto.

La Sociedad mantiene un saldo de bases imponibles negativas pendientes de compensar que asciende a 1.473.041,67 euros, según el siguiente detalle:

<b>BASES IMPONIBLES NEGATIVAS A COMPENSAR</b>				
<b>(Aportadas el Grupo Fiscal SEPI)</b>				
<b>Datos en Euros</b>				
<b>Año</b>	<b>Base Generada</b>	<b>Base aplicada en</b>	<b>Base aplicada en el</b>	<b>Base pendiente de</b>
<b>Origen</b>		<b>ejercicios anteriores</b>	<b>ejercicio 2023</b>	<b>compensar</b>
2008	2.513,59	2.513,59	-	-
2009	3.820,12	3.820,12	-	-
2010	4.167,75	4.167,75	-	-
2011	4.364,72	4.364,72	-	-
2012	6.596,11	4.557,93	2.038,18	-
2013	5.819,47	-	5.819,47	-
2014	4.596,64	-	4.596,64	-
2015	2.971,80	-	2.971,80	-
2016	3.209,48	-	3.209,48	-
2017	3.214,43	-	3.214,43	-
2018	1.502.257,88	-	29.216,21	1.473.041,67
	<b>1.543.531,99</b>	<b>19.424,11</b>	<b>51.066,21</b>	<b>1.473.041,67</b>

## 8.2 Otros saldos con administraciones públicas.

	<b>Datos en Euros</b>	
	<b>Saldo a</b>	<b>Saldo a</b>
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Hacienda Pública deudora por IVA	1.699,22	11.656,42
Activos por impuesto diferido	4.294,65	1.375,14
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>5.993,87</b>	<b>13.031,56</b>

**Nota 9. INGRESOS Y GASTOS****9.1 Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.**

El desglose de la partida de "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada al 31 de diciembre de 2023 y 2022 adjunta es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>Datos en Euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Variación de existencias de promociones en curso	25.618,53	(1.399.029,35)
Variación de deterioro de existencias de promociones en curso	-	1.453.778,28
<b>Total Variaciones de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>25.618,53</b>	<b>54.748,93</b>

**9.2 Aprovisionamientos.**

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>Datos en Euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planeamiento	-	35.528,80
Otros gastos obra en curso	18,04	-
<b>Total Aprovisionamientos</b>	<b>18,04</b>	<b>35.528,80</b>

**9.3 Otros gastos de explotación.**

El detalle del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada al 31 de diciembre de 2023 y 2022 adjunta es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>Datos en Euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Servicios exteriores	28.127,53	21.498,40
Tributos	671,82	671,82
<b>Total Gastos de Explotación</b>	<b>28.799,35</b>	<b>22.170,22</b>



**Nota 10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****10.1 Saldos con entidades vinculadas.**

	<b>Datos en Euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Préstamo a l/p de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.	-	1.453.208,89
Préstamo a l/p de Suelo Industrial de Cantabria, S.L.	-	256.448,60
<b>Deudas con empresas del grupo a largo plazo (Nota 6.2)</b>	<b>-</b>	<b>1.709.657,49</b>
Préstamo de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.	1.519.490,36	-
Préstamo de Suelo Industrial de Cantabria, S.L.	268.145,32	-
SEPI Acreedor por impuesto sobre beneficios	18.700,72	3.860,12
<b>Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 6.2)</b>	<b>1.806.336,40</b>	<b>3.860,12</b>
Agruminsa, S.A., S.M.E.	6.879,50	4.118,90
SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.	35.731,03	15.816,08
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 6.2)</b>	<b>42.610,53</b>	<b>19.934,98</b>

A fecha 5 de abril de 2019 se realizó la conversión del préstamo ordinario concedido por SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. a préstamo participativo por importe de 1.387.123,70 euros. Asimismo, Suelo Industrial de Cantabria, S.L. otorgó un préstamo participativo por importe proporcional a su participación accionarial (15%) por importe de 244.786,53 euros. Ambos préstamos devengan intereses en función del Euribor a doce meses más una parte variable que consiste en aplicar 0,5 puntos adicionales que se añadirán, en su caso, al diferencial de la parte fija siempre que el beneficio después de impuestos aprobado en Junta General, de cada ejercicio de vigencia del Préstamo, sea superior a 250.000,00 euros.

Durante el ejercicio 2023 dichos intereses ascendieron a 66.281,47 euros (17.940,85 euros en 2022) en el caso de la parte de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. y 11.696,72 euros (3.166,00 euros en 2022) de la de Suelo Industrial de Cantabria, S.L.

**10.2 Transacciones con entidades vinculadas.**

	<b>Datos en Euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Servicios recibidos</b>	<b>25.600,49</b>	<b>19.220,13</b>
SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.	19.914,95	15.816,08
Agruminsa, S.A., S.M.E.	5.685,54	3.404,05
<b>Gastos por intereses</b>	<b>77.978,19</b>	<b>21.106,85</b>
SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.	66.281,47	17.940,85
Suelo Industrial de Cantabria, S.L.	11.696,72	3.166,00
<b>TOTAL</b>	<b>103.578,68</b>	<b>40.326,98</b>

### 10.3 Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración.

Por otra parte, no existe personal de alta dirección distinto de los miembros del Consejo de Administración.

### 10.4 Conflicto de intereses.

En cumplimiento de los requerimientos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

A continuación, se relaciona, a efectos meramente informativos, la comunicación realizada por cada administrador relativa a:

- La participación directa o indirecta, personalmente o a través de las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 del texto legal citado anteriormente, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta sociedad.
- Los cargos y funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta sociedad.
- La dedicación por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta sociedad.

Don José Luís García Robles es Director Financiero de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A. S.M.E., Administrador Mancomunado de Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L. S.M.E. y A.I. Abra Industrial, S.A. S.M.E., Liquidador de Ibar-Zaharra, S.A. y Avilés Isla de la Innovación, S.A., Consejero de Espacios Económicos Empresariales, S.L. y Parque Empresarial de Cantabria, S.L., Presidente de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Área Industrial y de Servicios de los Excelentísimos Ayuntamientos de "Abanto y Ciérvana" y "Ortuella" y Presidente del Consejo Rector de la Entidad de Conservación La Loba (APR E3).

Don Ezequiel San Emeterio Huidobro es Presidente del Consejo de Administración de Suelo Industrial Marina Medio Cudeyo 2006, S.L., Consejero de Sociedad Gestora del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, S.L. y Consejero de Parque Empresarial de Cantabria, S.L.

Doña Eva Pérez Palazuelos es Consejera de Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L. y de Parque Empresarial de Cantabria, S.L.

Don Marcos López Domínguez es Subdirector técnico de negocios de la actividad inmobiliaria de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E., y representante persona física (SEPIDES) como administrador mancomunado de Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L. S.M.E.

**Nota 11. OTRA INFORMACIÓN****11.1 Información sobre medio ambiente.**

El Consejo de administración de la sociedad, con fecha 14-09-2021, adjudicó el servicio de redacción del Plan Singular de Interés Regional (PSIR) a la empresa MC VALNERA, S.L., por un importe de 177.644 euros, que se está ejecutando en la actualidad.

El PSIR es el instrumento de planeamiento territorial a través del cual se desarrollará suelo industrial a partir de suelo rural sobre un ámbito de unos 370.000 m<sup>2</sup>, propiedad de SEPI Desarrollo Empresarial S.A., S.M.E.

El desarrollo de suelo industrial en estos terrenos es posible gracias al Plan de Ordenación del Litoral (POL), aprobado mediante la Ley de Cantabria 2/2004, que delimita reservas de suelo estratégico denominadas Actuaciones Estratégicas Integrales, áreas que se consideran aptas para su desarrollo industrial dado su emplazamiento y su fácil adecuación para tal finalidad, con el objetivo de mejorar el tejido productivo de la Comunidad Autónoma.

El PSIR está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de acuerdo con La ley 21/2013 de evaluación ambiental siendo necesario, previamente a la aprobación provisional del PSIR, obtener la Declaración Ambiental Estratégica (Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria).

En el Pliego de la licitación se establece la obligación de que el diseño de la actuación se realizará bajo criterios de sostenibilidad, de tal forma que pueda obtenerse posteriormente un certificado de sostenibilidad ambiental.

Con fecha 14 de junio de 2022 se presentó ante la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégico Ordinaria del PSIR de Piélagos-Villaescusa, adjuntando el borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico.

Con fecha 24 de enero de 2023 dicha Dirección General emite el Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico para la evaluación de los efectos en el medio ambiente del PSIR. Las determinaciones contenidas en él son incorporadas a la versión inicial del proyecto.

Con fecha 4 de julio de 2023 se recibe el PSIR (documento para aprobación inicial), que incluye un Estudio Ambiental Estratégico.

### 11.2 Periodo medio de pago a proveedores.

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
	Días	Días
<b>Periodo medio de pago a proveedores</b>	29	23

La Sociedad al estar integrada dentro del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales (SEC-2010), tiene, a efectos del cálculo del periodo medio de pago a proveedores, consideración de Administración Pública, tal y como recoge el artículo 2.1 de la L.O. 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera que delimita el ámbito subjetivo de aplicación del R.D. 635/2014, de 25 de julio, modificado por el R.D. 1040/2017 de 22 de diciembre, por el que se desarrolla la metodología de cálculo de las Administraciones Públicas y las condiciones y el procedimiento de retención de recursos de los regímenes de financiación. La citada modificación empezó a ser de aplicación para el cálculo correspondiente al ejercicio 2018.

### 11.3 Información sobre el personal.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no ha habido personal empleado por la Sociedad.

### 11.4 Honorarios de auditores.

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2023 por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L. por los servicios de auditoría ascendieron a 2.069,48 euros (2.069,48 euros en 2022). Asimismo, no existen otros honorarios devengados durante el ejercicio 2023 o 2022 por otras sociedades que utilizan la marca PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.

**Nota 12. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas, no se ha producido ningún hecho relevante que modifique sustancialmente las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas.



**VIPAR PARQUE EMPRESARIAL, S.L., S.M.E.**

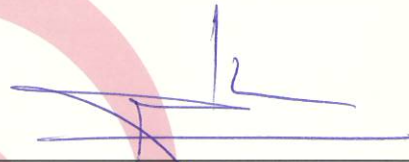
**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO ECONÓMICO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se formulan las presentes Cuentas Anuales Abreviadas referidas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 del Código de Comercio, los Administradores de la Sociedad firman las presentes Cuentas Anuales Abreviadas, que están reflejadas en total en 34 folios de papel común (incluyendo este), en Santander a 21 de febrero de 2024.



SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.  
representada por:  
Marcos López Domínguez



Ezequiel San Emeterio Huidobro



José Luis García Robles



Eva Pérez Palazuelos

