



COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
Dirección General de Mercados  
Edison nº 4  
28006-MADRID

1 de octubre de 2013

Muy Sres. Nuestros:

Acusamos recibo de su escrito con registro de salida 2013143019, recibido por nosotros el pasado 11 de septiembre en el que nos solicitan contestemos a una serie de cuestiones, lo cual realizamos a continuación en el mismo orden de su requerimiento:

**1.1. La sociedad deberá indicar el tratamiento contable aplicado por la entidad en relación con los intereses devengados por la deuda concursal desde la fecha de declaración de concurso de acreedores, tanto a nivel individual como consolidado. En caso de no haber sido reconocidos los citados intereses como gastos financieros del ejercicio, deberá facilitar: (i) justificación de la norma contable que, a juicio de la entidad, ampara dicho tratamiento contable; y (ii) estimación del impacto que tendría en los estados financieros individuales y consolidados del ejercicio 2012 su reconocimiento.**

En base a la consulta del ICAC número 90/2012, la Sociedad realizó el cálculo de dichos intereses con un resultado de 691 miles de euros, antes de su efecto fiscal, que no contabilizó al considerarse inmaterial tanto en los estados financieros individuales como en el consolidado, teniendo en cuenta, además, que estando próxima la aprobación del convenio, dicho importe se tendría que revertir y considerar ingresos del ejercicio.

En el cierre del primer semestre de 2013 se ha contabilizado el importe de los intereses devengados hasta la fecha. A efectos comparativos, se han modificado las cifras del 2012 en la información financiera periódica correspondiente al primer semestre 2013.

**2.1. Justificar la recuperabilidad de los créditos fiscales activados en el ejercicio 2012, tanto los generados en este ejercicio como los correspondientes a la incorporación de la sociedad participada Inversiones Mebru, S.A., teniendo en cuenta lo establecido por la NIC 12 Impuesto sobre**

las ganancias y la situación en la que se encuentran tanto la sociedad dominante como la dependiente Inversiones Mebru, S.A.

De acuerdo por lo establecido por la NIC 12, el Grupo ha reconocido el crédito fiscal por pérdidas de aquellas sociedades para las que prevé ganancias futuras. Los créditos fiscales mayoritariamente han sido reconocidos en la sociedad dominante, Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. (Cleop) e Inversiones Mebru, S.A.

1. En el caso de Cleop, en situación concursal, el Consejo de Administración está trabajando en un Plan de Viabilidad y propuesta de Convenio de Acreedores que se presentará próximamente, en los que se prevén ganancias fiscales futuras que podrán ser compensadas con los actuales créditos fiscales.
2. En cuanto a Inversiones Mebru, S.A., las bases imponibles negativas se generaron desde el ejercicio 2006 al 2012, disponiendo de los 18 años siguientes para su compensación. La sociedad espera obtener en los próximos años rendimientos de la inversión realizada que permitan compensar el crédito fiscal reconocido. En este sentido, es de destacar la evolución favorable de los procesos judiciales en los que está inmersa la compañía.

**2.2. Indicar la cuantía y fecha de validez, si la tuvieran de las diferencias temporarias deducibles, pérdidas o créditos fiscales para los cuales no se hayan reconocido activos por impuestos diferidos en el balance, según establece el párrafo 81 e) de la NIC 12.**

El Grupo no ha reconocido un crédito fiscal correspondiente a bases imponibles negativas de una sociedad dependiente por importe de 7.686 miles de euros de los ejercicios 2010 al 2011 al no tener la suficiente evidencia sobre su compensación futura. El plazo de compensación es de 18 años desde su generación.

**2.3. En relación con las inspecciones fiscales en curso, se deberá facilitar la siguiente información: (i) naturaleza de las operaciones por Servicleop, S.L., la sociedad dominante e Inmocleop, S.A.U. y motivos por los cuales están siendo inspeccionadas; y (ii) actualización de la situación en la que se encuentran las citadas inspecciones fiscales y, en todo caso, cuantificación del impacto en los estados financieros individuales y consolidados de Cleop.**

De acuerdo con la liquidación de fecha 10 de julio de 2013 derivada del acta de inspección firmada en disconformidad, de las actuaciones de comprobación se han puesto de manifiesto los siguientes aspectos en las sociedades que integran el Grupo Fiscal 48/99 del que Cleop, S.A. es sociedad dominante:

- Ejercicio 2007 Servicleop, S.L. La sociedad vendió una concesión administrativa a un tercero, registrando un gasto correspondiente a la gestión de venta realizada por la sociedad dominante del grupo fiscal. El Grupo, en la declaración del Impuesto de sociedades consolidado, consideró como base de la deducción por reinversión, la totalidad del beneficio obtenido frente a terceros. La Inspección considera que debe reducirse la base de la deducción por el importe de la gestión de venta.

▪ Ejercicio 2008. La inspección no considera justificado un ajuste practicado al resultado contable de Servicleop, S.L. para llegar a la base imponible. El resultado de la liquidación recibida por los conceptos anteriores asciende a 359 miles de euros. La Sociedad considera que los criterios seguidos no vulneran la normativa tributaria por lo que se ha interpuesto reclamación económico administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo de Valencia. No existe pasivo contingente alguno derivado del proceso de inspección finalizado de Inmocleop, S.A.U.

**3.1. Se deberán indicar las razones por las cuales la entidad considera que ejerce influencia significativa sobre Urbem, S.A., conforme a lo establecido por los párrafos 2 y 10 de la NIC28, considerando que la administración de la citada sociedad se realiza mediante un Administrador Único y que Cleop no ha tenido acceso a información actualizada de su situación financiera y de la composición de sus activos.**

Cleop es propietaria del 75% del capital social de Inversiones Mebru, S.A.. Esta compañía (Inversiones Mebru) es propietaria del 55'2% del capital social de Urbem, S.A. De acuerdo con la NIC 28, párrafo 6, Inversiones Mebru, S.A. posee más del 20% del poder de voto y por lo tanto, la influencia significativa. En la actualidad, Urbem, S.A. no facilita la información sobre su situación financiera. Todo ello ha originado diversos procesos judiciales actualmente en curso (ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo de 17/10/2011, acciones de nulidad y otros).

**3.2. En relación con inversión en Urbem, S.A., se deberá indicar, a pesar de la limitación al alcance puesta de manifiesto por el auditor en los informes emitidos en relación con la cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2012, los motivos por los cuales no se ha registrado deterioro alguno en el valor de la citada participación en los estados financieros individuales y consolidados de Cleop del ejercicio 2012.**

De acuerdo con la información disponible, no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar deterioro alguno. En la nota 6 de la Memoria se describe el método e información utilizada para el cálculo, siendo dicha información la mejor disponible en el marco del proceso judicial en el que se encuentra inmerso la compañía. Por otra parte, algunos de los inmuebles que han sido tasados están arrendados ó son explotados directa ó indirectamente, por lo que se considera que habrán sido afectados en menor cuantía por la crisis inmobiliaria.

**3.3. Respecto a las tasaciones de los activos inmobiliarios de Urbem, S.A. que posee Cleop y referidas a 31 de diciembre de 2010, se deberá facilitar la siguiente información: (i) porcentaje de activos inmobiliarios de Urbem, S.A. que han sido valorados por el experto independiente; (ii) si los informes emitidos contienen algún tipo de advertencia o limitación al alcance; y (iii) fecha de emisión de los citados informes.**

El informe de valoración de los activos inmuebles propiedad de Urbem fue emitido con fecha 23 de marzo de 2010 por Valoraciones Mediterráneo, S.A. En el informe aparece como observación que esta estimación de valor no sirve a los efectos hipotecarios. El informe incluye los activos inmuebles propiedad de Urbem de acuerdo con los distintos Registros de la Propiedad en los que se ha solicitado

información, aunque se desconoce si existen más activos de su propiedad y por lo tanto, el porcentaje que representan sobre la totalidad.

**4.1. Justificación del valor recuperable estimado por Cleop en relación con su participación en Lucentum Ocio, S.L. teniendo en cuenta que el valor del 20% del patrimonio neto de la citada entidad a 31 de diciembre de 2012 asciende a 1.770 miles € y que las pérdidas netas registradas en el ejercicio 2012 han sido de 535 miles €.**

Para la determinación del valor recuperable se han considerado las plusvalías tácitas obtenidas de las tasaciones realizadas de los activos de la sociedad. Dichas plusvalías podrían ascender hasta 12.700 miles de euros.

**4.2. En relación con las plusvalías tácitas obtenidas de tasaciones realizadas de los activos de la sociedad Lucentum Ocio, S.L., se deberá indicar: nombre del experto independiente que las ha realizado, fecha de los informes y fechas sobre las que se han realizado estas valoraciones.**

Se dispone de dos tasaciones realizadas por Valoraciones Mediterráneo S.A. en las siguientes fechas.

- 31 de marzo de 2011 y fecha de visita del 18 de marzo de 2011.
- 31 de mayo de 2013 y fecha de visita de 28 de mayo de 2013.

**5.1. En relación con las concesiones mantenidas en centros de atención geriátrica por la sociedad Geriátrico Manacor, S.A., la entidad deberá justificar su recuperabilidad y facilitar información acerca del test de deterioro efectuado.**

Se dispone de una valoración de la sociedad realizada por el experto independiente Focus LB, S.L. con fecha 27 de septiembre de 2011. Las proyecciones incluidas en dicho informe han sido actualizadas a fecha de cierre del ejercicio 2012. El resultado de dichas valoraciones es positivo en el periodo de las concesiones administrativas. La valoración se ha realizado por el método de Descuento de Flujos.

**6.1. En relación con la ventas registradas por la división inmobiliaria en el ejercicio 2012, que representan un 17% de la cifra de negocios total del Grupo, se deberá facilitar la siguiente información: (i) si se encuentran escrituradas a 31 de diciembre de 2012 y, en caso contrario, si se han transmitido los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de dichos inmuebles; (ii) detalle del importe de las citadas ventas, indicando la parte que corresponde a daciones en pago, a ventas realizadas a entidades de crédito y a terceros; (iii) resultados obtenidos de las citadas operaciones; (iv) si se trata de operaciones realizadas con partes vinculadas, se deberán detallar los desgloses de información establecidos por la NIC 24 *Información a revelar sobre partes vinculadas*.**

La totalidad de las ventas se encuentran escrituradas al 31 de diciembre de 2012. El importe de las ventas asciende a 8.890 miles de euros, de las cuales, 1.277 miles de euros corresponden a ventas a terceros, 7.339 miles de euros a compra-venta a entidades de crédito y 274 miles de euros a daciones en pago a proveedores. El resultado total de dichas operaciones ascendió a 205 miles de euros.

Las operaciones no se han realizado con partes vinculadas.

6.2. En relación a las tasaciones de expertos independientes, a las que se hace referencia en la nota 8 de la memoria consolidada, en las que se indica el valor de mercado de las existencias inmobiliarias son superiores a su valor neto contable, se deberá revelar la siguiente información: (i) nombre del experto independiente; (ii) fecha de los informes emitidos; (iii) fechas sobre las que se han realizado las valoraciones y porcentaje de activos que han sido valorados; (iv) si los citados informes contienen algún tipo de advertencia ó limitación al alcance; y (v) métodos e hipótesis aplicados en estas valoraciones.

Fecha Informe	Fecha visita	Tasador	Método de valoración	Condicionantes	Tipología del inmueble	% activos valorados
26/09/2011	22/09/2011	Valmesa	ECO/805/2003	El informe está condicionado a que se identifique catastralmente las fincas en documento inscrito en registro de la propiedad, con el fin de que las mismas queden plenamente identificadas	Terrenos y solares	6,30%
26/09/2011	23/09/2011	Euroval	ECO/805/2003	Tasación no condicionada	Terrenos y solares	15,23%
26/09/2011	23/09/2011	Euroval	ECO/805/2003	Tasación no condicionada	Terrenos y solares	78,47%
01/02/2011	20/01/2011	Valmesa	ECO/805/2003	Tasación no condicionada	Obra terminada y edificios construidos	21,55%
04/11/2010	28/10/2010	Tasaciones Hipotecarias	ECO/805/2003	Tasación no condicionada	Promociones en curso	97,15%

6.3. Respecto al deterioro de valor de las existencias registrado en el ejercicio 2012 por importe de 3.191 miles € a partir de estimaciones internas y tasaciones realizadas por expertos independientes, se deberá indicar: (i) eventos y circunstancias que han llevado al reconocimiento de dicha pérdida; (ii) si el importe recuperable es el valor razonable menos los costes de venta ó su valor de uso; (iii) en el caso de que el importe recuperable sea el valor razonable menos los costes de venta, los criterios utilizados para determinarlo; y (iv) en el caso de que el importe recuperable sea el valor de uso, el tipo o tipos de descuento utilizados en las estimaciones actuales y en las efectuadas anteriormente (si las hubiera) del valor de uso.

El deterioro de valor de las existencias registrado en el ejercicio 2012 se ha estimado en base al valor razonable menos el coste de ventas, utilizando como criterio tanto la tasación disponible como las conversaciones con las entidades bancarias sobre posibles operaciones de venta para cancelación de deuda.

6.4. En relación con las Uniones Temporales de Empresas en las que participa el grupo, se deberán revelar los desgloses de información establecidos por la NIC 31.

Los importes totales de activos corrientes y a largo plazo, pasivos corrientes y a largo plazo, e ingresos y gastos relacionados con las participaciones en negocios conjuntos son los siguientes:

2012						
Miles de euros	Activos a largo plazo	Activos corrientes	Pasivos a largo plazo	Pasivos Corrientes	Ingresos	Gastos
Cleop-Servicleop	1.258	6.441	-	7.059	6.674	6.760
Cleop- Dragados Ciudad de la Justicia de Elche	-	561	-	559	-	-
Cleop-OHL	27	3.540	-	2.874	4.537	3.847
Cleop-Dragados Trasvase Júcar-Vinalopó	-	84	-	82	-	-
Inmogleop-Libertas 7	2	123	-	100	6.617	6.496
Cleop-Sedesa (Embalse Lechago)	-	393	-	485	1.129	1.225
Unidosis	-	84	-	65	171	155
Servicleop-Saba	-	-	-	-	-	-
Cleop-Cobra (Desaladora Denia)	-	149	-	147	-	-
Cleop-Servicleop Aena	-	63	-	34	99	77

2011						
Miles de euros	Activos a largo plazo	Activos corrientes	Pasivos a largo plazo	Pasivos Corrientes	Ingresos	Gastos
Cleop-Servicleop	1.678	1.385	31	2.521	6.603	6.818
Cleop- Dragados Ciudad de la Justicia de Elche	-	382	-	698	-	319
Cleop-OHL	30	6.167	-	5.724	11.465	10.994
Cleop-Dragados Trasvase Júcar-Vinalopó	-	541	-	136	406	4
Inmogleop-Libertas 7	78	6.419	6.240	353	1.429	1.527
Cleop-Sedesa (Embalse Lechago)	0	901	-	920	1.833	1.855
Unidosis	6	153	29	107	284	265
Servicleop-Saba	-	1	-	-2	40	37
Cleop-Cobra (Desaladora Denia)	0	152	-	152	-	-
Cleop-Servicleop Aena	-	57	-	31	108	88

El método aplicado en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2012 para reconocer contablemente las participaciones en todas las entidades controladas de forma conjunta ha sido la consolidación proporcional.

- Los estados financieros consolidados a 31 de diciembre 2012 no recogen importe alguno en concepto de pasivos contingentes relacionados con sus participaciones en negocios conjuntos.

A 31 de diciembre de 2012 no se han asumido compromisos de inversión de capital en relación con las participaciones en negocios conjuntos ni existe participación en los compromisos de inversión de capital asumidos por los propios negocios conjuntos.

**7.1. La entidad deberá facilitar los desgloses de información requeridos por la NIC 37 en relación con los pasivos contingentes.**

Tal y como se indica en el último párrafo de la nota 11 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre 2012 y de acuerdo con el párrafo 86 de la NIC 37, los Administradores, en la fecha de formulación de las CCAA, consideran remota la posibilidad de una eventual salida de recursos por potencial materialización de los pasivos contingentes.

Atentamente,

Fdo.: Carlos Turró Homedes  
Presidente